



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
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE 2008**



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 23 avril 2009 sous le numéro R.09-027. 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 2 rue des Moulins 75001 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>).

INTRODUCTION

Dans le présent document de référence, les termes «**FONCIERE INEA**» «**INEA**» ou la «**Société**» désignent la Société FONCIERE INEA.

Il est rappelé que la Société qui est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, soumise au droit français, est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°420 580 508. Son numéro SIRET est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 6820B.

Son siège social est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, sachant que la Société a fermé son établissement secondaire situé 32 bis Boulevard de Picpus – 75012 PARIS pour en ouvrir un autre, 2 rue des Moulins 75001 PARIS, lequel est inscrit auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris sous le numéro de gestion 2008 B 20378. Son numéro de téléphone est le 01 42 86 64 40.

Les actions de la Société ont été admises le 7 décembre 2006 sur le marché Euronext Paris (anciennement dénommé Eurolist d'Euronext Paris SA) au sein du compartiment C. Elles sont cotées sous le code ISIN : FR 0010341032.

La société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) le 14 février 2007.

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	8
1.II.3.	Régime SIIC.....	22
1.III.	STRATÉGIE	23
1.III.1.	Stratégie et objectifs.....	23
1.III.2.	Stratégie et organisation	25
1.IV.	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ.....	27
1.IV.1.	Le marché de l'immobilier d'entreprise.....	27
1.IV.2.	La concurrence.....	39
1.IV.3.	La réglementation	40
2.	RAPPORT FINANCIER.....	45
2.I.	RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2009 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	45
2.I.1.	Activité et faits marquants relatifs à l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.....	45
2.I.2.	Résultat des activités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.....	49
2.I.3.	Gouvernement d'entreprise	53
2.I.4.	Evolution prévisible de la situation de la Société et Perspectives d'avenir	75
2.I.5.	Gestion des risques.....	76
2.I.6.	FONCIERE INEA et ses actionnaires	92
2.I.7.	Tableau des résultats (5 derniers exercices) ; Délégations de compétences ; Rapport sur le contrôle interne	106
2.II.	RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2009 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	121
2.III.	ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2009.....	124
2.IV.	COMPTES CONSOLIDES.....	131
2.IV.1.	Comptes consolidés 2006	131
2.IV.2.	Comptes consolidés 2007	131
2.IV.3.	Comptes consolidés 2008	132
2.V.	COMPTES ANNUELS 2008	164
2.VI.	INFORMATIONS PRO FORMA SI APPLICABLE.....	185
2.VII.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	185
2.VII.1.	Rapport des CAC sur les comptes consolidés 2006 + 2007 + 2008	185
2.VII.2.	Rapport général des CAC sur les comptes annuels 2006 + 2007 + 2008.....	187
2.VIII.	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	190
2.IX.	HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES	192
3.	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL	193
3.I.	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE	193
3.I.1.	Dénomination sociale.....	193
3.I.2.	Registre du Commerce et des Sociétés – SIRET et A.P.E.....	193
3.I.3.	Date de constitution et durée de la Société	193
3.I.4.	Siège social, forme juridique et législation applicable	193
3.I.5.	Objet social	193
3.II.	AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT	194
3.II.1.	Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat	194

3.II.2.	<i>Capital social (nombre d'actions ; titres donnant accès au capital ; obligations)</i>	<i>197</i>
3.II.3.	<i>Pactes d'actionnaires.....</i>	<i>206</i>
3.III.	AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	207
3.III.1.	<i>Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise</i>	<i>207</i>
3.III.2.	<i>Assemblées générales : Nature des assemblées – Organe de convocation-lieu de réunion des assemblées d'actionnaires –Forme et délais de convocation des assemblées d'actionnaires – Ordre du jour des assemblées d'actionnaires – Admission aux assemblées générales d'actionnaires.</i>	<i>210</i>
3.III.3.	<i>Actions de Préférence – Forme des Actions – Transmission de titres de capital – Droits et Obligations attachés aux actions ordinaires</i>	<i>212</i>
3.III.4.	<i>Autres informations sur les membres des organes de direction et surveillance.....</i>	<i>213</i>
3.IV.	AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ORGANISATION DU GROUPE	218
3.IV.1.	<i>Organigramme</i>	<i>218</i>
3.IV.2.	<i>Contrats importants.....</i>	<i>219</i>
3.IV.3.	<i>Dépendance à l'égard de brevets ou licences</i>	<i>224</i>
3.IV.4.	<i>Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</i>	<i>224</i>
3.IV.5.	<i>Document d'information annuel.....</i>	<i>239</i>
3.V.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	245
4.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004.....	246
5.	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	249

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.I. CHIFFRES CLÉS

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de FONCIERE INEA pour les périodes annuelles aux 31 décembre 2006, 2007 et 2008.

Les 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 2008, 2007 et 2006 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	2008	2007	2006
Loyers nets	10 259	5 699	1 240
Plus-values de cession	2 040	2 890	0
Produits des activités courantes*	12 299	8 589	1 240
Frais de fonctionnement	-2 402	-1 994	-764
Dotation aux amortissements	-3 761	-2 680	-516
Résultat opérationnel	6 136	3 915	-40
Résultat avant impôts	3 282	4 418	530
Quote part de résultat des SME	134	-133	-461
Impôt / Exit Tax	349	-964	405
Résultat net	3 765	3 321	474
EBITDA courant **	7 857	3 705	476
Cash Flow courant **	5 486	3 111	990

*- 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.
- Les plus values 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.

** - L'EBITDA courant est égal aux loyers nets minorés des frais de fonctionnement
- Le Cash Flow courant est égal au résultat net majoré de la dotation aux amortissements et minoré des plus-values de cession réalisées

Bilan résumé FONCIERE INEA au 31/12/2008, 31/12/2007, 31/12/2006 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	2008	2007	2006
Total Actifs Non Courants	189 685	156 707	58 086
Clients et autres débiteurs	9 573	6 179	1 727
Créances d'impôt sur le résultat	88	269	633
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28 854	11 258	57 708
Actifs non courants destinés à être cédés	19 324	0	1 390
Total Actifs Courants	57 839	17 706	61 458
Total ACTIF	247 524	174 413	119 544
Capitaux propres	97 898	100 834	96 903
Total passifs non courants	124 430	59 864	10 766
Total passifs courants	25 196	13 715	11 875
Total Passifs	149 626	73 579	22 641
Total PASSIF et CAPITAUX PROPRES	247 524	174 413	119 544

1.II. PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE

1.II.1.Profil

Créée le 16 octobre 1998, FONCIERE INEA a débuté ses activités immobilières fin 2004. Pour poursuivre sa croissance, elle a réalisé plusieurs augmentations de capital (qui sont mentionnées au paragraphe 2.I.6.1 « informations relatives au capital » ci-après).

- Les actions de la Société ont été admises sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA le 7 décembre 2006 (le document de base lié à la procédure d'admission ayant été enregistré par l'AMF le 20 octobre 2006 sous le numéro I-06-167, tandis que la Note d'Opération y attachée incluant le résumé ayant été visée par la même AMF le 24 novembre 2006 sous le numéro 06-435.).
- Depuis son introduction en Bourse, FONCIERE INEA bénéficie d'une cotation continue à l'Euronext Paris.

FONCIERE INEA a opté le 14 février 2007 avec effet au 1^{er} janvier 2007 pour le statut de Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts (SIIC).

La société est une Foncière spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises. Elle est plus particulièrement active en régions que cela soit dans le marché des bureaux comme dans celui des plateformes de messagerie, des parcs d'activité ou encore des entrepôts logistiques.

Son 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 »).

- Afin de renforcer sa croissance organique et de pouvoir saisir des opportunités d'investissements susceptibles de se présenter à l'horizon 2009, FONCIERE INEA a émis un emprunt obligataire en date du 10 juillet 2008, présentant les caractéristiques suivantes :

- Nombre d'Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes émises et admises le 10 juillet 2008 aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext.: 859.371
- Valeur nominale unitaire de l'Obligation : 40 euros
- Prix d'émission de l'Obligation : 40 euros
- Parité: 1 Obligation pour 1 action
- Action sous-jacente: Action Foncière INEA (FR0010341032)
- Date de jouissance: 10/07/2008
- Date de règlement: 10/07/2008
- Taux d'intérêt annuel : 5,50 %
- Prochain coupon: 01/01/2009
- Fréquence du coupon: Annuelle
- Amortissement: A maturité
- Date de maturité 01/01/2014
- Amortissement anticipé Applicable dans les conditions prévues au Prospectus
- Service financier: Natixis (061).

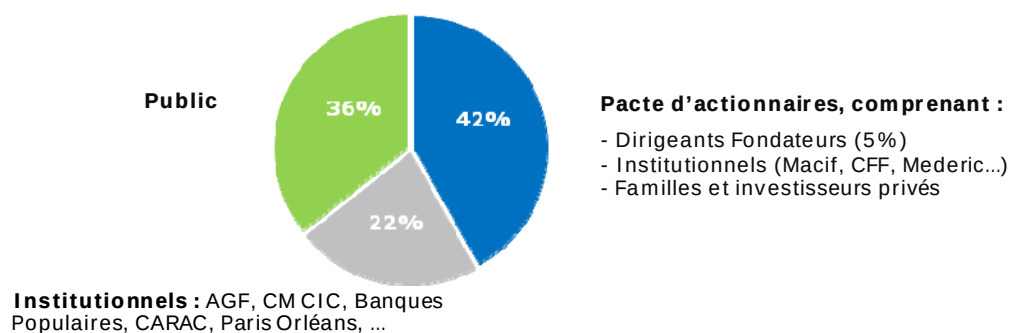
La note d'opération attachée à cet emprunt obligataire incluant le résumé du prospectus a été visée par l'AMF le 1er juillet 2008 sous le numéro 08-145.

Le prospectus est disponible sur le site internet de la société (<http://www.inea-sa.eu>) ainsi que sur le site internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>).

Cet emprunt obligataire fait l'objet d'un complément d'informations sous le paragraphe 3.II.2.6 ci-après du présent document.

- Au 31 décembre 2008, le montant des capitaux propres consolidés de FONCIERE INEA atteint 97.898 k€.

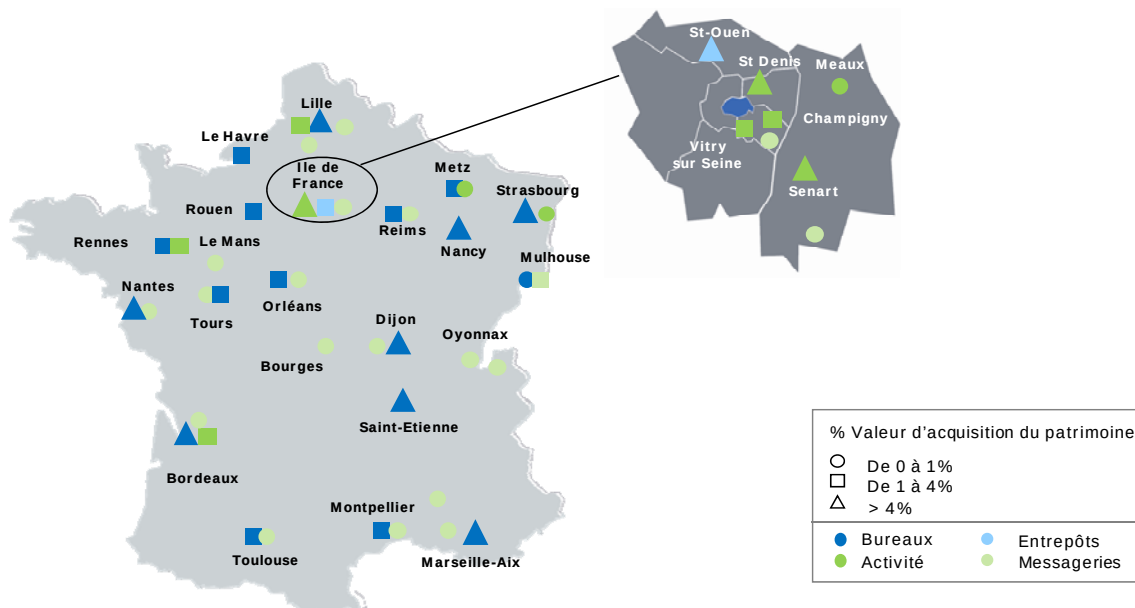
La répartition du capital est la suivante :



1.II.2.Patrimoine immobilier

1.II.2.1. Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2008, le portefeuille de FONCIERE INEA livré et en cours de livraison est constitué de 103 actifs neufs ou récents situés à 80% en régions, au sein de 23 métropoles régionales.



Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (59% du patrimoine), de locaux d'activité (31%), de plateformes de messagerie (6%) et d'entrepôts (4%).

Au 31 décembre 2008, ce patrimoine représente une surface locative totale de 259.841 m².

Seuls 49% du portefeuille (127.646 m²) sont déjà livrés et comptabilisés au bilan de FONCIERE INEA ou d'une de ses filiales, les 51% restant (132.195 m²) correspondant à des promesses ou VEFA signées.

Le loyer moyen s'établit à 113 €/m², mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

- 141 €/m² pour les bureaux,
- 101 €/m² les locaux d'activités,
- 76 €/m² pour les plateformes de messagerie,
- et 51 €/m² pour les entrepôts.

Enfin le rendement global du patrimoine ressort à 8,28%.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

FONCIERE INEA possède 37 immeubles de bureaux, 16 plateformes de messageries et 10 entrepôts / immeubles d'activité répartis comme suit :

Sites	Nbre Bat	Usage	Surface (m²)	Livraison	Loyer annuel HT	Loyer annuel €/m²	Prix acquisition	Rdt
Strasbourg - Schiltigheim	3	Bureaux	7 326	27-avr.-06	1 058 995	145		
Montpellier - Perols	2	Bureaux	6 219	juil 06 - fév07	852 455	137		
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	3 093	1-août-06	378 121	122		
Mont Saint Aignan - Soho	1	Bureaux	2 074	1-sept.-06	294 573	142		
Saint Herblain - Exapole I	1	Bureaux	1 322	15-nov.-06	165 932	126		
Rennes cap Nord	1	Bureaux	2 967	11-janv.-07	375 206	126		
Mérignac - Parc Ariane	4	Bureaux	6 024	1-mars-07	747 184	124		
Nantes - Prisme	1	Bureaux	3 003	12-mars-07	534 117	178		
Villiers - Brabois	3	Bureaux	3 438	20-mars-07	444 102	129		
Toulouse Bruguères - Adamantis	2	Bureaux	2 637	3-mai-07	327 408	124		
Champigny Parc des Nations	3	Activité	5 294	14-mai-07	852 045	161		
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	600	15-mai-07	66 873	111		
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	1 209	5-juin-07	201 462	167		
Marseille - Les Baronnie	4	Bureaux	7 574	21-juin-07	1 016 128	134		
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1 010	1-sept.-07	114 149	113		
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3 290	3-oct.-07	351 435	107		
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	1 630	3-oct.-07	256 249	157		
SPB Le Havre	1	Bureaux	4 995	14-déc.-07	812 979	163		
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	14 679	21-déc.-07	757 744	52		
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	5 856	21-déc.-07	281 088	48		
Portefeuille SERNAM 2006/07	11	Messageries	12 747	2006/2007	877 504	69		
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	1 322	20-févr.-08	162 327	123		
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	2 872	29-févr.-08	454 290	158		
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	2 742	1-janv.-08	385 325	141		
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	3 837	1-avr.-08	278 277	73		
Mérignac ESG	1	Activité	1 339	1-juil.-08	253 531	189		
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	3 291	26-juin-08	470 325	143		
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	4 999	23-sept.-08	679 136	136		
Portefeuille EST - Holtzheim	1	Activité	849	25-nov.-08	105 792	125		
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	2 303	27-nov.-08	383 971	167		
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	2 085	19-déc.-08	329 414	158		
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	2 085	19-déc.-08	280 470	135		
Portefeuille SERNAM 2008	4	Messageries	2 935	2008	290 352	99		
TOTAL LIVRE	63		127 646		14 838 958	116	176 701 052	8,40%

La répartition des immeubles livrés a donc été la suivante :

- 12 immeubles en 2006, correspondant à une surface de 21.939 m²
- 33 immeubles en 2007, correspondant à une surface de 75.048 m²
- 18 immeubles en 2008, correspondant à une surface de 30.659 m²

Description des actifs livrés au 31 décembre 2008

❖ 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 entièrement occupée par 14 locataires.

❖ **Immeubles Champ Chardon (Orléans)**

L'ensemble 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 Téléperformance et d'un immeuble de bureaux neuf en R+2 avec façade sur l'avenue des Droits de l'Homme, offrant une surface utile d'environ 2.742m² et 109 parkings, loué aux deux tiers au Trésor Public et à la Société Générale.

❖ **Saint Herblain « Exapole »**



Foncière INEA a acquis deux des six bâtiments, identiques, qui composent l'ensemble immobilier « Exapole » à Saint Herblain, en périphérie immédiate de Nantes. Le bâtiment E, acquis en novembre 2006, offre une surface utile de 1.322 m² entièrement louée aux sociétés ORSYS, ALTEN et COVED (groupe SAUR). Le bâtiment H, acquis en février 2008, est partiellement loué à deux locataires.

❖ 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 huit entreprises.

❖ 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	

L'ensemble Pessac et l'un des bâtiments de l'ensemble Marseille ont été cédés au cours du 4^{ème} trimestre 2008.

❖ 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 principaux locataires sont LVM INVESTISSEMENT, AGF, GENERALI et CEGID.

❖ 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 était entièrement loué via des baux longs de six ans fermes au moment de sa revente en décembre 2008.

❖ Marseille Les Baronnies



L'ensemble immobilier « Les Baronnies » 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. Le bâtiment D (1.469 m²) a été cédé en octobre 2008.

❖ **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 Bruguière, 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 DIVALTO 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.

❖ **Rennes Orson**



Trois bâtiments à usage de locaux d'activités ont été acquis sur la commune de Verne-sur-Seiche (proche périphérie de Rennes), dans la ZAC de l'Orson. L'ensemble, d'une surface utile de 3.838 m², est entièrement loué à deux filiales du groupe VINCI (SECO et GRANIU) et à THYSSENKRUP via des baux fermes de six ans.

❖ **Mérignac ESG**

Troisième acquisition de FONCIERE INEA à Mérignac (Gironde), cet immeuble d'activité de 1.339 m² est entièrement loué à la société ESG via un bail ferme de neuf ans et sert de centre de formation aux équipes de VOLKSWAGEN.

❖ **Aix-en-Provence – Domaine du Petit Arbois**



Foncière INEA a acquis à Aix-en-Provence, en 2006, un terrain par rachat des actions de la société La Halte de Saint Pons. La construction de cet immeuble de 2.872 m² a été confiée à IDEC via un contrat de promotion immobilière. Loué en multi-locataires, et pour partie à THEOLIA (siège), l'immeuble a été livré en février 2008.

❖ **Technopole de Metz**



L'ensemble Metz Harmony livré en septembre 2008 se compose de deux bâtiments d'une surface totale de 4.999 m², entièrement louée à la Communauté d'Agglomération de la Métropole Messine (CA2M) via un bail ferme de neuf ans.

❖ **Reims « Eureka »**



Les trois immeubles qui composent l'ensemble Reims « Eureka » offrent une surface de 6.255 m² (2.085 m² chacun) à usage de bureaux. Les bâtiments 1 et 3, respectivement loués à PUM PLASTIQUES (GROUPE SAINT GOBAIN) et CRISTAL UNION via des baux fermes de six ans, étaient livrés fin 2008. Le bâtiment 2, dont la livraison est attendue à la fin du 1^{er} trimestre 2009, est lui partiellement loué aux AGF.

❖ **Dijon « Valmy »**



Situés dans la Technopole Valmy de Dijon, l'ensemble immobilier se compose de 3 immeubles d'une surface utile totale de 7.167 m². Deux bâtiments, l'un entièrement loué à la société VENDOME (laboratoires JOHNSON&JOHNSON) et l'autre partiellement à la société CEGID, étaient livrés fin 2008, le dernier étant attendu pour la fin du 1^{er} trimestre 2009.

❖ **Holtzheim**

Dernière acquisition de l'année 2008, l'immeuble d'activité d'Holtzheim de 849 m² est entièrement loué à la société CARRIER TRANSICOLD FRANCE via un bail ferme de neuf 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 2008, 16 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 - Neuhoof - 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
Lesquin - 59	933	31-juil.-08
Pringy - 77	616	31-juil.-08
Miramas - 13	1 100	30-nov.-08
Total	59 436	

Au 31/12/08, le taux d'occupation du patrimoine livré est de 95%. La vacance (5%) est concentrée sur les cinq actifs suivants :

Sites	Vacance		Loyer potentiel €/an
	m²	%	
Marseille	4 232	61%	550 160
Toulouse	891	13%	106 920
Villiers Brabois	681	10%	85 125
St Herblain II	675	10%	83 025
Rennes Cap Nord	469	7%	54 873
Vacance totale	6 948	100%	880 103
Vacance (% patrimoine livré)	5%		

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 2008 se compose des ensembles suivants :

Opération	Nbre Bat	Usage	Surface (m²)	Loyer annuel HT	Loyer annuel €/m²	Prix acquisition	Rdt
Portefeuille EST - Nantes	1	Bureaux	3 695	484 735	131		
Portefeuille EST - Niederhausb. A	1	Activité	4 367	372 130	85		
Portefeuille EST - Niederhausb. B	1	Bureaux	1 438	177 842	124		
Portefeuille EST - Meinau	1	Bureaux	787	105 407	134		
Meaux Parc des Platanes	1	Activité	3 200	300 000	94		
Vitry ZAC Bel Air	1	Activité	4 596	773 880	168		
Tours Central Station	1	Bureaux	3 349	570 750	170		
Nantes Cambridge	1	Bureaux	4 419	761 000	172		
Nantes Victor	1	Bureaux	3 937	584 010	148		
MAN 2009	3	Activité	6 219	665 150	107		
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	1 573	227 195	144		
Lille - Château Blanc	2	Bureaux	2 085	378 357	181		
Reims Eureka - bât 2	1	Bureaux	2 085	262 710	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 2009	9	Messageries	7 966	534 920	67		
Innovespace Bordeaux Tranche 1	1	Activité	5 322	333 131	63		
Innovespace Bordeaux Tranche 2	1	Activité	9 062	567 224	63		
Innovespace Sénart Tranche 1	1	Activité	8 512	651 270	77		
Innovespace Sénart Tranche 2	1	Activité	8 512	651 270	77		
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	16 456	1 786 945	109		
MAN 2010/2011	2	Activité	11 916	1 275 000	107		
TOTAL A LIVRER	40		131 738	14 531 194	110	178 073 520	8,16%

Le taux de (pré)location du patrimoine à livrer de 40% (100% avec les garanties locatives) :

	2009	2010-2011	Total
Patrimoine à livrer (m²)	50 474	81 721	132 195
Surface louée (m²)	30 923	21 914	52 837
Taux de location (%)	61%	27%	40%

Un nouveau partenariat a été conclu fin 2008 avec la société MAN (MAN CAMIONS & BUS), pour l'acquisition de locaux d'activité exploités par la société via des baux fermes de neuf ans

Deux immeubles actuellement en cours de construction, Nantes Cambridge et Nancy Victor, bénéficieront à leur livraison de la certification THPE (Très Haute Performance Énergétique).

1.II.2.2. Description de la situation locative

Les loyers facturés sur l'exercice 2008 s'élèvent à 14.760 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	-	51	10 897	74%
SCI PA	99%	1	1 132	8%
SCI Alpha Marbeuf	100%	30	575	4%
SAS La Halte de Saint Pons	100%	5	471	3%
SAS Messageries Développement	22%	1	1 685	11%
Total		88	14 760	100%

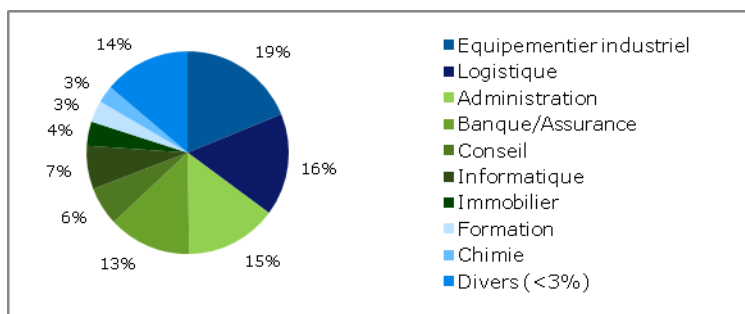
Principaux locataires

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

Au 31 décembre 2008, les principaux locataires sont STEELCASE INTERNATIONAL, SERNAM XPRESS, COFINOGA, STACI, GENERALI VIE, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA METROPOLE MESSINE, SPB, BNP PARIBAS, CHRONOPOST, IBM, CAP GEMINI, LG, ERNST&YOUNG, PUM PLASTIQUES, AGF Vie, CRISTAL UNION, JOHNSON & JOHNSON, VINCI ou encore le TRESOR PUBLIC.

Cette faible dépendance de la Société envers ces locataires devrait encore se réduire sensiblement au cours de l'année 2009, compte tenu de la montée en puissance des engagements qui entraînera un accroissement de la dispersion locative.

Il est intéressant de souligner la diversification sectorielle des locataires :



Structure des baux et loyers

La structure des baux et loyers telle que décrite dans le précédent document de référence visé par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 (page 18 de celui-ci) demeure inchangée et reste applicable au titre de l'exercice 2008.

Investissements

Il est rappelé qu'au cours de l'année 2008, 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

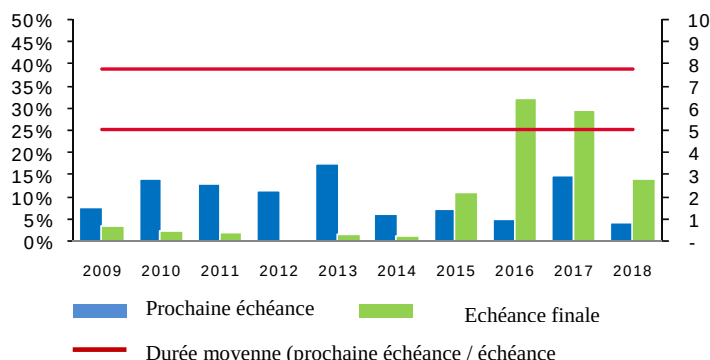
d'investissement non récupérables, rien n'a été réalisé et FONCIERE INEA n'a supporté aucune charge en 2008.

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 et faculté de renégociation

Les développements concernant ces deux points tels que décrits dans le précédent document de référence visé par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 (page 19 de celui-ci) demeurent inchangés et restent applicables au titre de l'exercice 2008.

Au 31 décembre 2008, 75% des baux signés sont longs (6 ou 9 ans fermes). La durée moyenne à échéance finale est de 8 ans.



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.III.2, 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.III.2 qui renvoie au paragraphe 2.IV.3 du document de référence enregistré le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033.

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.III.2. qui renvoie au paragraphe 2.IV.3 du document de référence enregistré le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033.

1.II.3.3. Risqués 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.5.1.2. 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.5.1.2. ci-après.

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

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.I.5.1.2 ci-après.

1.III.STRATÉGIE

1.III.1. Stratégie et objectifs

Créée par trois personnes physiques ayant travaillé de nombreuses années ensemble dans le secteur de l'immobilier d'entreprises, FONCIERE INEA a bénéficié d'une approche très entrepreneuriale, caractérisée par le fait que ses fondateurs sont aussi des actionnaires de référence et gèrent au quotidien sa destinée.

FONCIERE INEA a adopté dès sa création une stratégie claire orientée vers l'immobilier tertiaire et ayant pour objectif le rendement et la liquidité de son patrimoine.

FONCIERE INEA a bénéficié 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.

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. Ce résultat a été atteint.

2. FONCIERE INEA visait un portefeuille de 300 millions d'euros à fin 2007. Cet objectif a été atteint.

3. Dans son précédent document de référence au titre de l'exercice 2007, FONCIERE INEA annonçait poursuivre le développement de son patrimoine en visant 500 millions d'euros à fin 2009, soit 100 millions par an après arbitrage. A l'aune de l'année 2009, cet objectif est maintenu mais tiendra bien évidemment compte de l'environnement actuel et de l'évolution de marchés immobiliers.

Sur les trois dernières années, FONCIERE INEA a procédé à des acquisitions ciblées d'immeubles neufs en régions 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 volonté aujourd'hui affichée est de privilégier les immeubles neufs offrant des prestations environnementales de type THPE.

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.

4. Acquérant 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 ;
- et enfin bouclant très en amont les financements attendant à ces investissements.

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, ...).

Il faut néanmoins souligner que compte tenu de l'évolution actuelle des marchés immobiliers, FONCIERE INEA se tourne de plus en plus vers des immeubles neufs largement loués. La Société a systématiquement recours à des crédits bancaires, maintenant un ratio LTV moyen inférieur à 60 % (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.

Dans le même état d'esprit, FONCIERE INEA a procédé en juillet 2008, à l'émission d'un emprunt obligataire (OCEANE) comme indiqué au paragraphe 3.II.2.6 ci-après.

1.III.2. Stratégie et organisation

La mise en œuvre de la stratégie et des objectifs susvisés est facilitée par le professionnalisme et la volonté des trois fondateurs de la société que sont Alain JULIARD, Philippe ROSIO et Arline GAUJAL-KEMPLER, lesquels ont travaillé ensemble pendant de longues années dans le secteur immobilier. On retrouve ces derniers à la tête du Conseil de Surveillance pour Alain JULIARD et au Directoire pour Philippe ROSIO et Arline GAUJAL-KEMPLER.

Cette organisation opérationnelle de Société se double d'un recours à des prestataires de qualité, sous la supervision de FONCIERE INEA.

Il est rappelé que :

- S'agissant de l'organisation opérationnelle 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 (institué lors de l'introduction en bourse de FONCIERE INEA).

Les 5 membres maximum de ce Comité d'Audit sont choisis par le Conseil de Surveillance en son sein en raison de leur savoir-faire et sont élus pour une durée d'un an renouvelable.

La mission du Comité d'Audit ainsi que sa composition sont spécifiées au paragraphe 2.I.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.I.7.4 ci-après.

• Le Directoire qui peut être composé de 5 membres (personnes physiques) maximum et qui n'en compte que 2 à ce jour, administre et dirige la société, se réunissant 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 et 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 collégalement 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 2.1.7.4. ci-après.

▪ S'agissant du Contrat de prestations de services avec la société GEST

Comme rappelé ci-dessus, FONCIERE INEA est dirigée par trois grands professionnels de l'immobilier d'entreprises qui ne sont pas salariés de FONCIERE INEA (cette dernière ayant choisi de n'employer aucun personnel).

La Société a donc recours à un prestataire de services en la personne de la Société GEST, qui l'assiste dans la gestion de son activité d'asset management et de gestion administrative. La Société GEST est contrôlée par Philippe ROSIO, Arline GAUJAL-KEMPLER et Alain JULIARD qui rappelons-le sont respectivement président du Directoire, directeur général et président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA.

GEST a conclu avec FONCIERE INEA en date du 1er février 2005 un contrat de management et de gestion administrative qui permet d'externaliser entre les mains de GEST l'ensemble des missions de management et de gestion administrative dont les principaux termes sont décrits au paragraphe 3.IV.2 « Contrats importants » ci-dessous. Afin d'accompagner le développement de FONCIERE INEA, l'équipe de GEST se renforce progressivement.

▪ S'agissant des autres Prestataires de services

Dans le cadre de sa stratégie, FONCIERE INEA a recours, pour certaines missions, notamment celles dites de « property management » (gestion technique et administrative des immeubles) à un prestataire de services externe à la société susvisée, PGA.

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

1.IV. ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

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

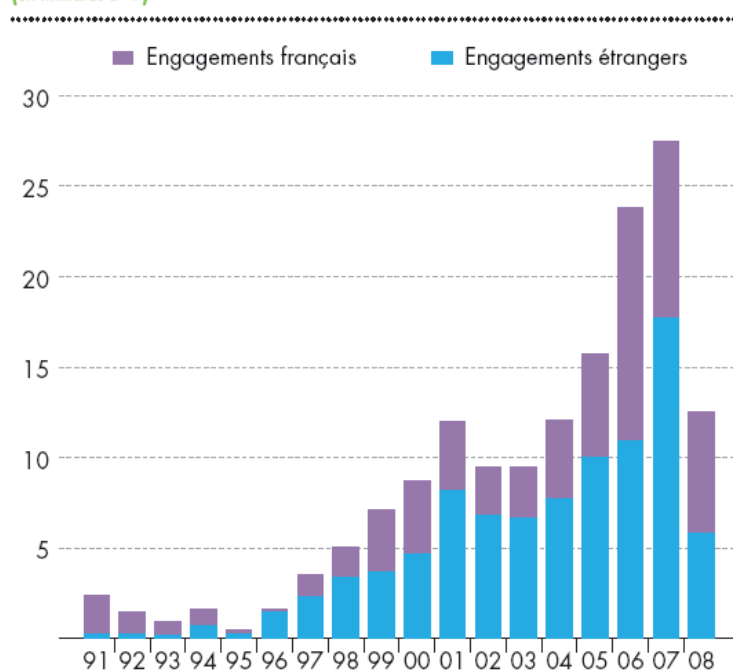
1.IV.1.1. L'année 2008 a connu un net ralentissement des volumes

En 2008, 12,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise. Le volume d'investissements retrouve donc le niveau de 2004. La chute apparaît particulièrement rude par comparaison avec les records enregistrés en 2007 : - 55%.

La crise financière initiée avec la crise des « *subprimes* » n'a cessé de s'amplifier depuis et a fortement impacté un marché qui s'était très profondément financiarisé au cours des dernières années. Après un important ralentissement dès le début 2008, la distribution du crédit s'est quasiment arrêtée depuis la faillite de Lehman Brothers. L'attentisme des acteurs face au retournement du marché a été renforcé par la dégradation continue de l'environnement économique et la perspective d'une prochaine détérioration du marché locatif.

Engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France

(en milliards d'€)



Sources : CB Richard Ellis et Immostat

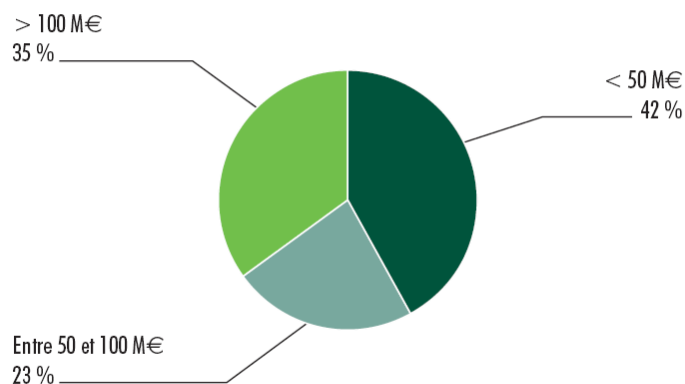
- **Taille des opérations**

C'est la difficulté croissante à financer les transactions d'un certain montant qui explique le plongeon des volumes d'investissement. L'aversion croissante au risque des banques implique désormais le recours quasi systématique à la syndicalisation bancaire pour financer les opérations dépassant les 50 millions d'euros. Ainsi, les investissements supérieurs à 100 millions d'euros, qui avaient représenté plus de 58% des montants engagés en 2007, sont en fort retrait, aucun deal supérieur à 250 millions d'euros n'ayant été signé. Le marché s'est donc réorienté vers les moyennes et surtout les petites opérations.

Il en résulte une accentuation de la réduction de la taille des opérations. Ainsi, sur la fin de l'année, le marché s'est dualisé : toujours bloqué pour les gros montants, il s'est montré relativement fluide pour les actifs de taille modeste.

Répartition des engagements par taille d'opérations

(en volume)



Sources : CB Richard Ellis et Immostat

• Typologie d'actifs

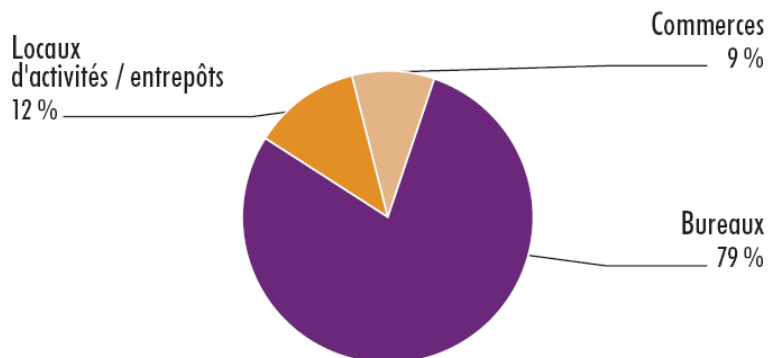
Dans un contexte d'aversion au risque, la tendance à la diversification des actifs est en net recul chez les investisseurs qui plébiscitent à nouveau les bureaux.

Sur le segment des entrepôts et des locaux d'activités, l'activité a souffert du retrait des investisseurs multi-produits qui avaient animé le marché l'an passé et du recul des portefeuilles de grande taille, notamment logistiques qui malgré tout, avec une part de marché de 12 %, résiste.

Quant au marché des commerces, qui avait été dynamisé en 2007 par les externalisations de murs d enseignes et les cessions de centres commerciaux, il a été pénalisé par les difficultés de financement des gros actifs et le manque d'offre, et retrouve un poids plus proche de la tendance long terme après une année 2007 faste.

Répartition des engagements par typologie de produits

(en volume)



Sources : CB Richard Ellis et Immostat

- **Répartition géographique de l'investissement**

- o *Ile de France*

La correction en Île-de-France, entamée fin 2007, a été particulièrement sévère, avec 8,5 milliards d'euros échangés cette année contre 20,3 milliards d'euros en 2007. Ce sont en effet les localisations où les valeurs vénale sont les plus élevées qui ont été les plus affectées par les difficultés de financement.

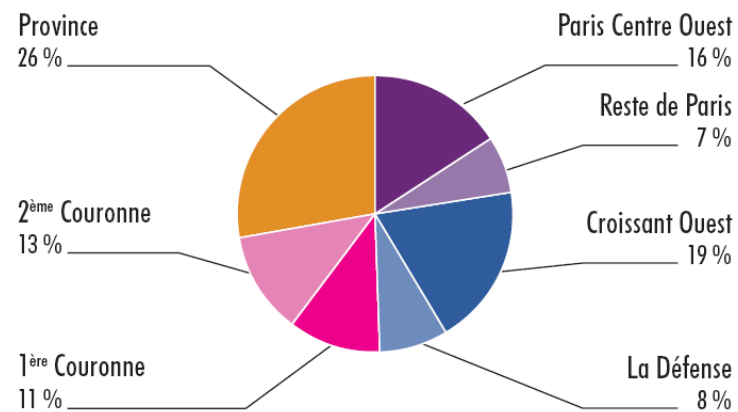
Ainsi, le marché de *La Défense*, quasiment à l'arrêt depuis la fin du 1^{er} trimestre, s'est effondré. La fin d'année s'est en revanche révélée un peu plus active dans le QCA parisien, qui a bénéficié du *repricing* à l'œuvre. Mais au final, la chute reste sévère pour les deux secteurs d'affaires qui concentraient 40% des engagements en 2007.

Comparativement, les localisations alternatives de la périphérie (1^{ère} Couronne et surtout le Croissant Ouest), disposant d'actifs de bureaux de qualité à des valeurs moins élevées, ont mieux résisté.

- o *Régions*

En Régions, où les effets de cycle sont habituellement amortis, le ralentissement s'est manifesté plus tardivement et a été moins prononcé que dans la région capitale. Avec 3 milliards d'euros échangés, les Régions représentent ainsi 26% des montants engagés, un record en valeur relative. Cependant, après un bon 1^{er} semestre où les volumes investis restaient dans la continuité des niveaux enregistrés début 2007 (grâce notamment aux VEFA), le recul de l'activité a été sensible.

Répartition géographique des engagements hors portefeuilles non localisés
(en volume)



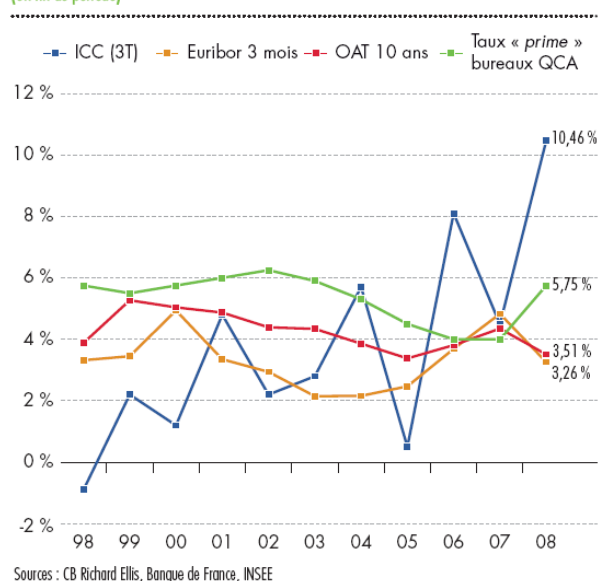
Sources : CB Richard Ellis et Immostat

• Perspectives 2009

L'année à venir ne s'annonce pas sous les meilleurs augures. Un trou d'air au 1er trimestre 2009 est attendu pour le début d'année. A la crise financière succède la crise économique, les craintes de récession étant d'ores et déjà confirmées. La perspective d'un retournement du marché locatif français annonciateur d'une baisse des loyers ne devrait pas faciliter le retour à la confiance des investisseurs immobiliers. Par ailleurs, investisseurs et banquiers sont occupés en ce début d'année à la renégociation des financements existants. Le rétablissement de l'accès au crédit ne devrait donc pas intervenir avant la mi-2009.

Toutefois, des éléments permettent de penser que le creux de la vague se rapproche. Ainsi CBRE considère que « l'essentiel de la hausse des taux est derrière nous ». Pour rappel, la remontée généralisée des rendements locatifs atteint sur un an pour le « prime » bureaux 200 points de base sur certains secteurs. Dans le QCA parisien, les taux « prime », désormais compris entre 5,75% et 6,25% se rapprochent des niveaux enregistrés fin 2003. Cette forte progression a permis la reconstitution d'un *spread* favorable aux rendements immobiliers par rapport aux coûts financiers, leur redonnant une certaine attractivité.

Évolution comparée des taux
(en fin de période)



Taux de rendement locatif « prime » au 1^{er} janvier 2009

Bureaux Paris QCA	5,75 % - 6,25 %
Bureaux La Défense	6 % - 6,75 %
Bureaux Croissant Ouest	5,85 % - 8 %
Bureaux 1 ^{ère} Couronne	6,75 % - 9 %
Bureaux 2 ^{ème} Couronne	7 % - 10 %
Bureaux Régions	6,85 % - 8,25 %
Logistique France	7,5 % - 8,5 %
Locaux d'activités France	8,5 % - 9,5 %
Parcs d'activités France	8 % - 9 %
Magasins France	5,25 % - 9,5 %
Centre commerciaux France	5 % - 7 %
Parcs d'activités commerciales France	6,15 % - 9 %

*NB : En l'absence de transactions « prime » sur certains secteurs, cette grille a en partie été réalisée à dire d'experts.

Source : CB Richard Ellis

Par ailleurs, la crise n'est plus une surprise et la plupart des acteurs a désormais intégré l'ampleur du *repricing*. La situation du 1^{er} semestre 2008, où les vendeurs refusaient encore des propositions, espérant mieux et se voyant finalement contraints de retirer leur actif du marché ou de signer ultérieurement à des conditions encore plus dégradées, ne devrait pas se réitérer.

En 2009, des opportunités seront donc à saisir pour les investisseurs disposant de fonds. C'est donc un retour à davantage de volumes au 2^{ème} semestre qui est attendu, mais sur des valeurs corrigées.

Au regard de cette conjoncture immobilière, il est intéressant de se focaliser sur les marchés en Régions sur lesquels FONCIERE INEA est active à savoir ceux des bureaux et des locaux d'activité qui représentent plus de 80% de ses engagements.

1.IV.1.2. Les marchés en Régions

• Les Bureaux en Régions

Dégradation du marché des bureaux de seconde main

Le marché des bureaux en régions a enregistré, comme en Île-de-France, une baisse significative de l'activité au terme de l'année 2008. Elle s'est caractérisée par une forte remontée de l'offre (+29 %) et une diminution des transactions (-7 %).

En effet, après plusieurs années de croissance soutenue, voire exceptionnelle pour un certain nombre de villes, le cycle a commencé à s'inverser à la fin du premier semestre. En relation avec la diminution du PIB, la demande diminue et engendre une augmentation de l'offre.

Le marché des bureaux neufs est resté soutenu, enregistrant une progression des surfaces traitées de 8 % en 2008. Toutefois, le décrochage de l'offre observé à mi-année s'est confirmé et a révélé des tensions très localisées dans un certain nombre de marchés. Ainsi, le volume de l'offre neuve immédiatement disponible à fin 2008 a pratiquement doublé en un an sous l'effet de la livraison à une période peu favorable d'immeubles lancés avant la dégradation de l'économie. Un ralentissement des mises en chantier a cependant été observé au quatrième trimestre et un grand nombre d'opérations a été reporté, certaines opérations étant parfois stoppées ou annulées. En conséquence, l'offre neuve pourrait diminuer dès 2009. Le marché des bureaux neufs restera néanmoins proche de la sur-offre.

Pour les bureaux de seconde main, la situation s'est dégradée et l'écart entre l'offre et les transactions s'est creusé. L'offre a augmenté de 25 % alors que les transactions ont chuté de 18 %. Les marchés régionaux demeurent majoritairement des marchés endogènes et la consommation soutenue de bureaux neufs s'est faite au détriment des bureaux de seconde main.

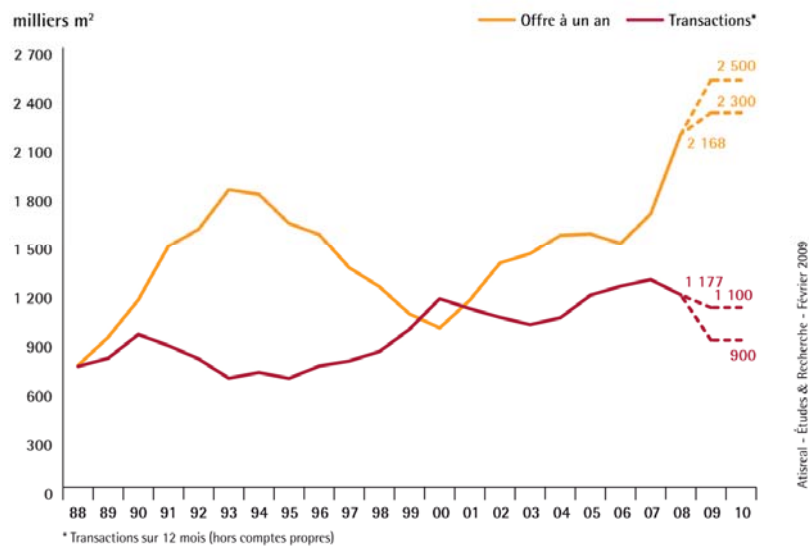
En 2009, la remontée de l'offre de seconde main devrait se poursuivre. Elle sera alimentée par la conjonction de plusieurs facteurs :

- le transfert des bureaux de seconde main vers des locaux neufs, qui va provoquer des libérations importantes,
- la réduction des surfaces occupées, car les utilisateurs qui rencontrent des difficultés vont être obligés de rationaliser les espaces utilisés,

- enfin, les défaillances des entreprises qui vont libérer des surfaces et ainsi contribuer à alimenter le stock d'offres.

Il en résultera une consommation de surfaces moins importante et un solde net négatif.

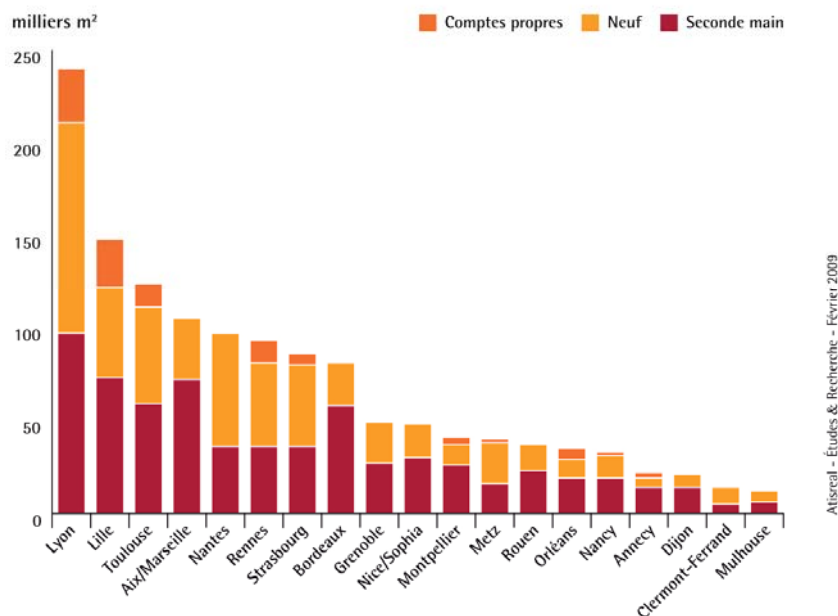
MARCHÉ DES BUREAUX - RÉGIONS (16 VILLES)



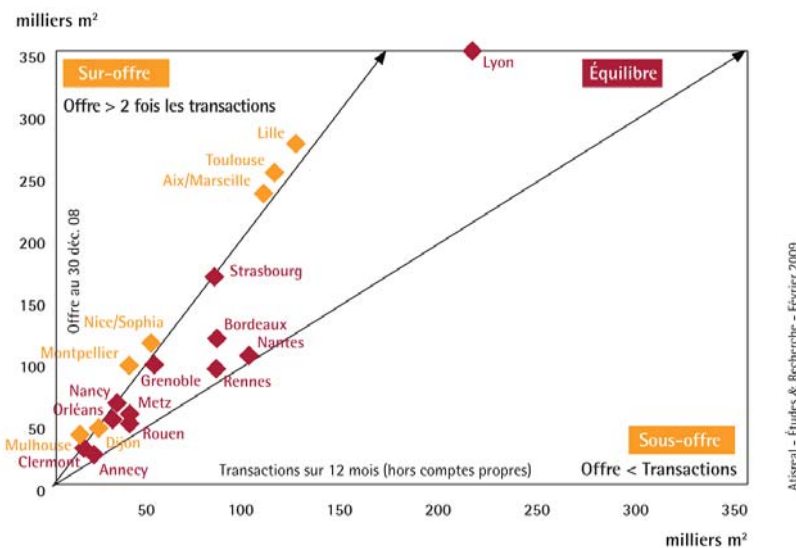
Offre et Transactions : hausse généralisée de l'offre

Les évolutions observées dans les marchés régionaux sont généralement très contrastées. Une tendance est toutefois commune à l'ensemble de ces marchés : fin 2008, l'offre a progressé dans pratiquement toutes les villes. Un certain nombre de villes est d'ailleurs passé en situation de sur-offre. En ce qui concerne le bilan des transactions, les tendances doivent être mises en perspective par rapport aux volumes de transactions atteints au cours des dernières années.

TRANSACTIONS - 2008



RAPPORT OFFRE / TRANSACTIONS



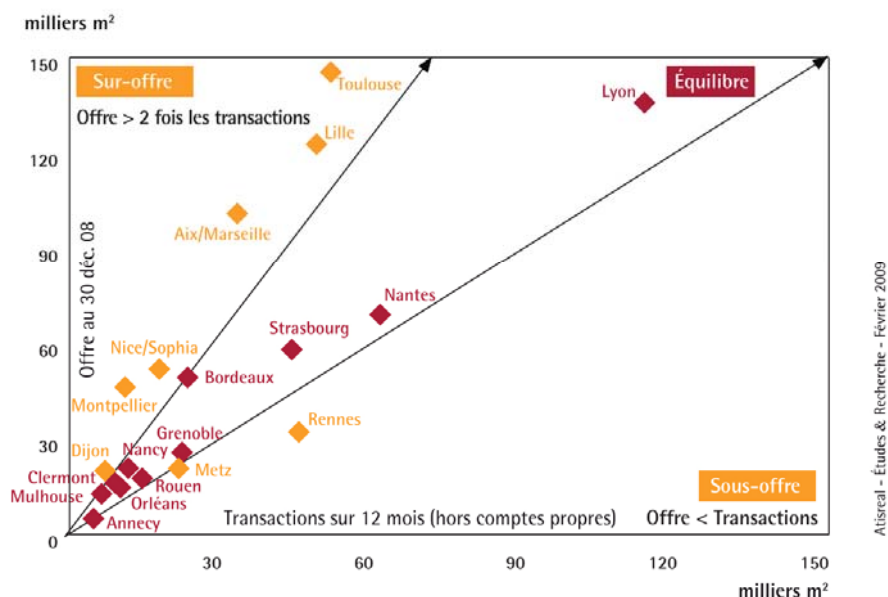
Bureaux Neufs : les tensions sur le neuf vont se reporter sur le seconde main

La forte hausse de l'offre de bureaux neufs s'est manifestée dans plusieurs marchés et les risques de déséquilibres observés en 2008 auront résolumment des répercussions sur le segment des bureaux de seconde main en 2009. En effet, les investisseurs ont favorisé la production d'immeubles neufs en 2007 et début 2008, qui alimentent aujourd'hui le marché au moment où la conjoncture est défavorable. Compte tenu de l'abondance de l'offre disponible, la concurrence entre les actifs sera de plus en plus importante au cours des prochains trimestres. L'offre de seconde main se trouvera par conséquent en concurrence avec des actifs de qualité.

Le ralentissement de l'activité en fin d'année a commencé à avoir des répercussions sur le lancement de nouvelles opérations et devrait permettre une consommation progressive de l'offre de bureaux neufs. Les opérations pour lesquelles un permis de construire a été obtenu sont nombreuses mais leur lancement sera déterminé par la pré-commercialisation.

RAPPORT OFFRE / TRANSACTIONS

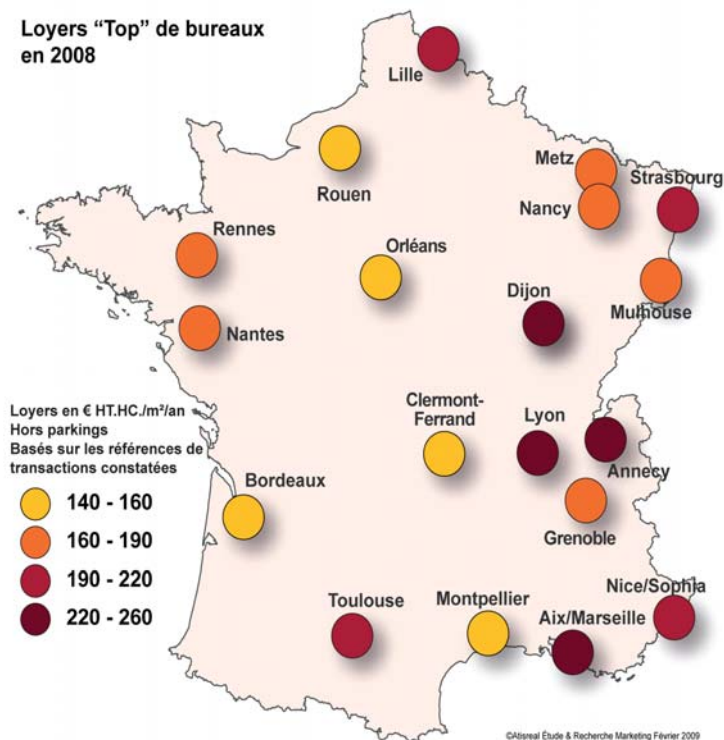
BUREAUX NEUFS



Des loyers en diminution pour le seconde main en 2009

Les loyers se sont bien tenus en régions sur l'ensemble de l'année 2008. Malgré un quatrième trimestre en retrait il n'y a pas eu de décrochage des valeurs locatives. Les loyers de bureaux neufs ont globalement augmenté dans la plupart des marchés alors que les loyers de bureaux de seconde main se sont plutôt stabilisés. Toutefois, les négociations se sont durcies en fin d'année. Les preneurs ont commencé à négocier des loyers à la baisse ou la baisse des franchises plus importantes.

Aucun mouvement baissier des loyers n'a été constaté en 2008, mais la concurrence entre les actifs sera plus âpre en 2009, surtout pour les bureaux de seconde main. Pour ces derniers, la dégradation du rapport entre l'offre et les transactions, qui a été observée dans un certain nombre de villes fin 2008, entraînera une baisse des loyers en 2009.



Investissements : les marchés régionaux ont mieux résisté que l'île de France

Si les marchés régionaux n'ont pas échappé au ralentissement de l'activité, force est de constater qu'ils ont bien mieux résisté que l'Île-de-France. Sur un an, la diminution des placements s'y établit à -28 %, contre -56 % pour l'Île-de-France.

En fait, la structure même des investissements en Régions les a protégés d'un ralentissement plus marqué. En effet, le poids des grandes transactions y est traditionnellement moins important, puisque les placements supérieurs à 100 millions d'euros ont représenté, en moyenne sur la période 2002-2007, 25% du volume global des investissements (portefeuilles compris), contre plus de 50% pour l'Île-de-France. Or c'est précisément ce segment de marché qui a subi le plus fortement les restrictions d'accès au financement. La diminution des grandes transactions en 2008 a, par conséquent, moins porté préjudice aux Régions qu'à l'Île-de-France.

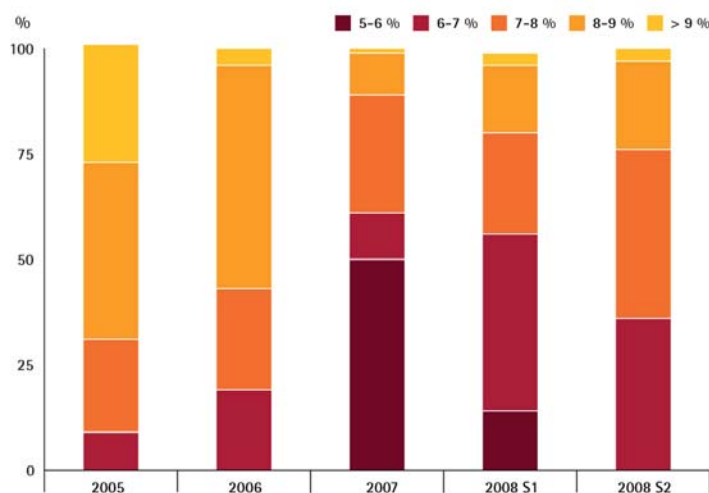
Les marchés régionaux sont bien plus portés par les segments des petites et moyennes transactions qui sont restées très dynamiques en 2008. Avec 1,4 milliard d'euros investis, le volume des transactions inférieures à 40 millions d'euros a même été légèrement supérieur à celui de 2007. De nombreuses opérations de bureaux neufs de taille moyenne n'ont pas été remises en cause en début d'année. Mais la diminution de ces investissements aura été significative au second semestre.

Avec un certain décalage dans le temps par rapport à l'Île-de-France, la baisse de l'activité est finalement en train de rattraper les marchés régionaux. Les ventes promoteurs, qui ont représenté 0,9 milliard en 2008, risquent d'être à présent beaucoup moins nombreuses. Au total, le montant annuel des investissements en bureaux pourrait être compris entre 1 et 1,5 milliard d'euros en 2009.

Un rattrapage s'est opéré au second semestre. Les taux "prime" ont fortement augmenté dans la seconde partie de l'année dans tous les marchés régionaux pour s'échelonner en fin d'année 2008, de 6,5 % pour Lyon à plus de 8,0 % pour Nice/Sophia.

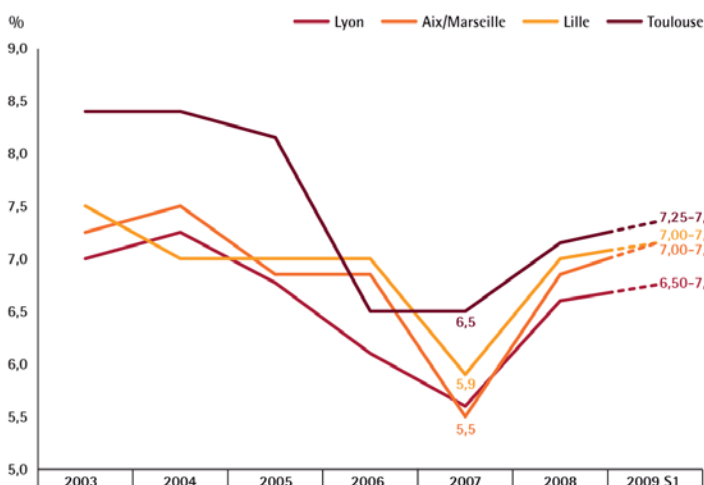
La hausse des taux de rendement se poursuivra en 2009, sous l'effet de la hausse des primes de risques immobilières. Les évolutions seront toutefois très différentes selon les segments de marché. Les taux "prime" devraient suivre l'évolution et les tendances pratiquées en Île-de-France, avec des hausses de 25 à 75 points de base selon les secteurs. En revanche, les taux de rendement pour des bureaux de seconde main connaîtront des hausses bien plus fortes, étant donné la dégradation plus importante prévue pour le segment de marché des locaux de seconde main.

RENDEMENT BUREAUX - RÉGIONS



Atisreal - Études & Recherche - Février 2009

PROSPECTIVE TAUX PRIME BUREAUX - RÉGIONS



Atisreal - Études & Recherche - Février 2009

- **Les entrepôts et locaux d'activités**

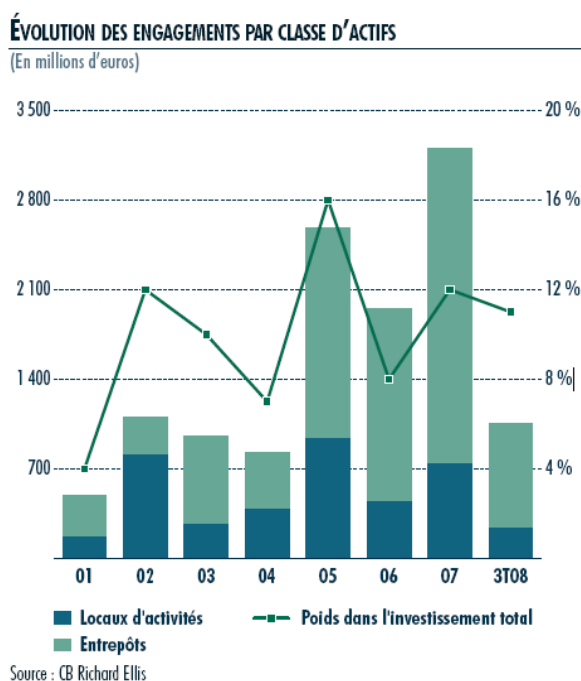
Un marché qui n'échappe pas à la dégradation générale

Avec près de 1,1 milliard d'euros enregistrés au cours des 9 premiers mois de l'année, le volume d'engagements en locaux d'activités et en entrepôts a enregistré une baisse de 57% sur l'année 2008. Après un début d'année encore relativement actif, le ralentissement s'est fortement accentué : plus de la moitié des volumes investis l'a été sur le seul 1^{er} trimestre.

Toutefois, avec 11% du montant total France, le poids des locaux d'activités / logistique reste en ligne avec les bons niveaux observés en 2007. À l'image de ces dernières années, le marché reste largement dominé par les actifs d'entrepôts, les locaux d'activités ne représentant qu'un peu moins de 25% des investissements.

Les fortes restrictions dans l'octroi du crédit, qui rendent très difficiles le financement des grosses transactions, expliquent cette chute des engagements. En effet, les grands portefeuilles logistiques qui avaient animé le marché ces dernières années ont pratiquement disparu, au profit d'opérations plus petites. Ainsi, le poids des ventes d'actifs isolés est remonté à 49% (37% l'an passé).

L'Ile-de-France, en raison sans doute de deux années consécutives décevantes en matière de performances locatives, est la plus fortement impactée. En effet, elle ne représente plus que 33% des engagements hors portefeuilles multi-sites (le double l'an passé), quasi-exclusivement localisés en 2^{ème} Couronne. À l'inverse, les Régions résistent davantage (67%), les volumes investis n'y enregistrant qu'un recul limité (-15% sur un an). Rhône-Alpes s'affirme comme la région privilégiée par les investisseurs en activités / logistique, avec 22% des montants objets des transactions.

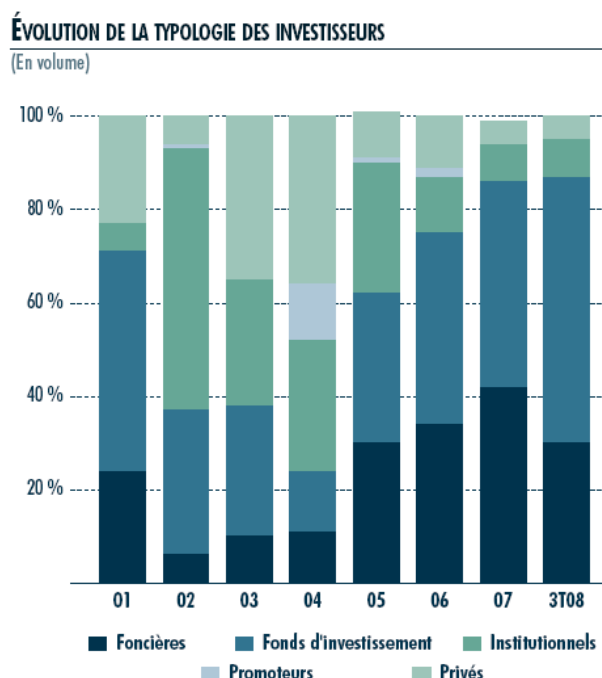


Des arbitrages à l'arrêt

Les arbitrages entre investisseurs, quasiment à l'arrêt, n'ont représenté que 8% des engagements. Le marché a donc été essentiellement alimenté par des actifs nouvellement entrants, en provenance des utilisateurs (41%) et des promoteurs (51%).

L'effet incitatif des avantages fiscaux accordés dans le cadre du régime SIIC 4 a continué de soutenir le marché, notamment sur le segment des locaux d'activités et des entrepôts inférieurs à 10 000m², du moins en début d'année.

Les cessions des promoteurs résistent, concentrant plus de la moitié des engagements. Malgré les difficultés de financement des VEFA, les projets de développement, surtout de plateformes logistiques, continuent de susciter l'intérêt des investisseurs. C'est plus particulièrement le cas en Régions, notamment lorsque les actifs sont pré-loués.



Les fonds spécialisés dominent le marché

Avec 54% des engagements, les acteurs nationaux dominent le marché de l'investissement en activités / logistique, comme en 2007. Cependant, la typologie des intervenants évolue sensiblement, les investisseurs « multi-produits », qui recherchaient des opportunités de diversification du côté de ces actifs, apparaissant en recul au profit d'investisseurs spécialisés, notamment en logistique.

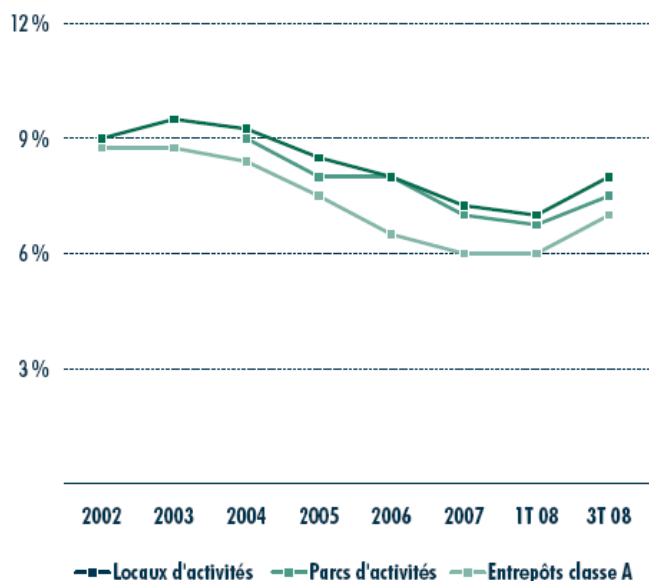
Ainsi, à l'image de l'ensemble du marché de l'investissement en France, les foncières ont sensiblement ralenti leur activité avec seulement 30 % des acquisitions (42% en 2007). Elles sont en effet confrontées à la difficulté de lever des fonds propres sur les marchés boursiers, ce qui réduit leur capacité d'investissement.

Les institutionnels (8%) et les investisseurs privés (5%) ayant réduit depuis plusieurs années leur exposition sur le marché activités / logistique, les fonds d'investissement restent les principaux acteurs présents (57% des engagements). Si les britanniques (6%) et les Nord-Américains (2%) se sont retirés, de nouveaux acteurs sont arrivés cette année : Australiens (7%), Israéliens (7%), fonds pan-européens (20%).

Remontée généralisée des taux de rendement

Le renchérissement du coût du crédit et l'appréciation de la prime de risque immobilier ont conduit à une hausse globale des rendements locatifs en immobilier d'entreprise sur les 9 derniers mois. Le marché activités / logistique n'y a pas échappé : les taux « prime » ont pris, selon le type de produits, entre 75 et 100 points de base pour les meilleures localisations depuis le point bas de 2007.

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN FRANCE



Source : CB Richard Ellis

TAUX DE RENDEMENT NET IMMÉDIATS, FRANCE ENTIÈRE, OCTOBRE 2008

Entrepôts « classe A »	7 % - 8 %
Entrepôts « classe B »	8 % - 9 %
Entrepôts « classe C »	> 10 %
Localux d'activités	8 % - 9 %
Parcs d'activités « prime »	7,5 % - 8,5 %

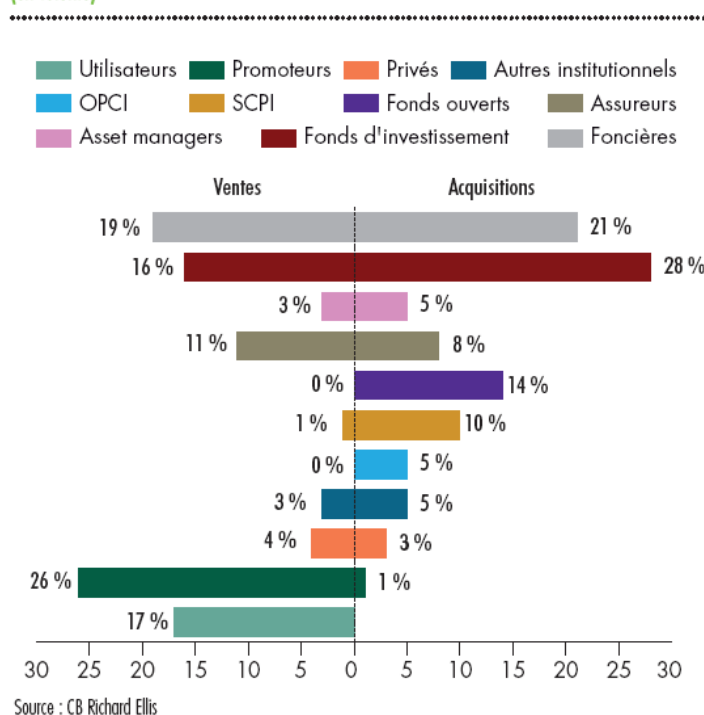
Source : CB Richard Ellis

1.IV.2. La concurrence

2008 a été marquée par le retour des investisseurs français sur le marché des cessions.

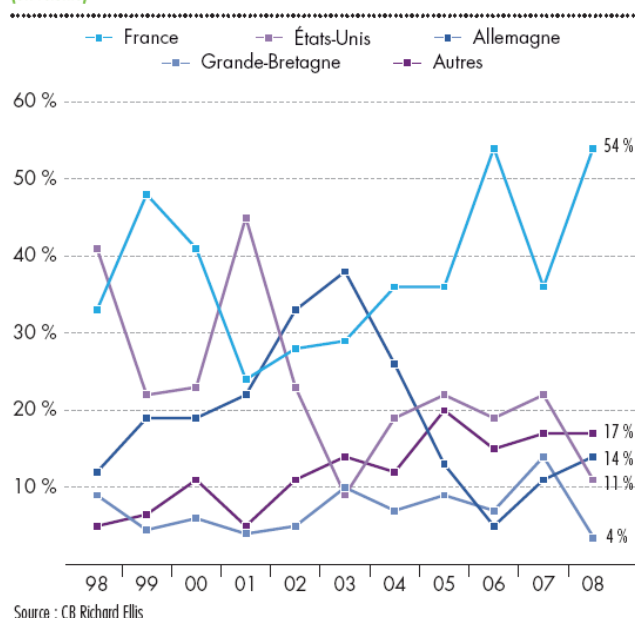
En début d'année, le ralentissement de l'investissement s'explique clairement par la difficile rencontre entre l'offre et la demande sur le marché de l'arbitrage, dans un contexte de réajustement des valeurs. Les cessions des investisseurs tournent alors au ralenti (seulement 46% des signatures au 1^{er} trimestre), promoteurs et utilisateurs alimentant l'essentiel du marché. Par la suite, les externalisations et les ventes de promoteurs sont à leur tour touchées par les restrictions bancaires. La part des arbitrages remonte donc, pour retrouver un poids plus en ligne avec la tendance long terme. Les institutionnels, en particulier les assureurs, sont les premiers à revenir à la vente, suivis par les foncières, dont l'activité de cession s'est accrue en fin d'année, attestant de leur nouvelle stratégie de désendettement.

Répartition des ventes / acquisitions par type d'acteurs
(en volume)



Côté acquéreurs, les restrictions croissantes dans l'octroi du crédit et le renchérissement de son coût ont fortement impacté les investisseurs faisant appel à la dette, expliquant en grande partie l'anémie du marché. Ainsi, les fonds d'investissement, très présents en début d'année, sont depuis en net retrait. Les foncières sont quant à elles confrontées à la difficulté de lever des fonds propres sur les marchés boursiers, ce qui réduit leur capacité d'investissement. Les institutionnels, moins exposés aux restrictions imposées au *leverage* grâce à l'importance de leurs fonds propres, concentrent donc 47% des engagements. SCPI et, du moins au 1^{er} semestre, fonds ouverts ont été les plus actifs. A noter le retour à mi-année à l'acquisition des assureurs, jusqu'alors vendeurs nets, et la montée en puissance des OPCI sur la fin 2008. Résultat, le marché redevient dominé par les Français, la plupart des investisseurs étrangers ayant délaissé le marché au 2^{ème} semestre (69% des engagements réalisés par des acteurs nationaux).

Répartition des investissements par nationalité d'acquéreurs (en volume)



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 maîtrise de son endettement financier ;
- et 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

Les points ci-dessous correspondant aux:

- Régime applicable à la détention des actifs immobiliers de FONCIERE INEA
- Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé (amiante et légionellose),
- Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes (ascenseurs immeubles de grande hauteur),
- Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement (risques technologiques et environnementaux, installations classées, diagnostic de performance énergétique),
- Réglementation en matière de baux commerciaux)

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).

Diagnostique 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

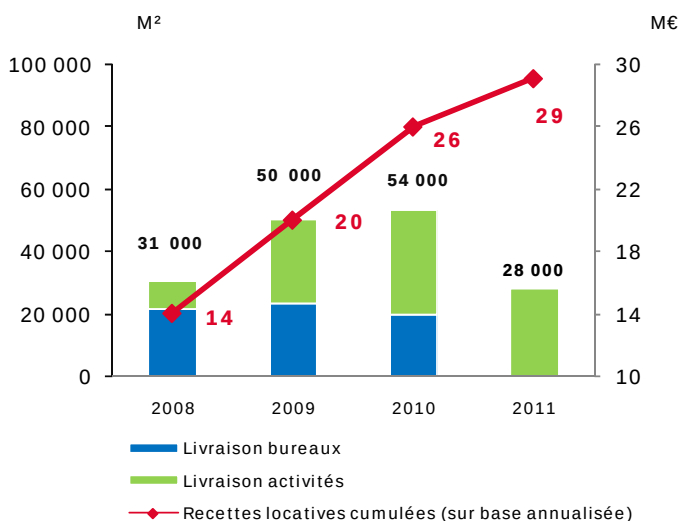
2.I. RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2009 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

2.I.1. Activité et faits marquants relatifs à l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Au 31 décembre 2008, 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 355 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à la date d'introduction en bourse de la Société (novembre 2006) et 303 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Pour l'année 2008, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 13 075 000 euros (comptes consolidés) contre 7.249.000 euros pour l'année 2007.

Les recettes locatives générées par le patrimoine constitué au 31 décembre 2008 devraient atteindre les 29 M€ d'ici fin 2011 sur une base annualisée.



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

Avec un deal flow de 64,4 M€ d'acquisitions réalisées sur l'exercice 2008 (investissements complémentaires sur patrimoine livré inclus, soit 3,0 M€), la taille du patrimoine net des cessions a cru de 17% par rapport à sa valeur de décembre 2007.

Principaux investissements réalisés par la Société au cours de l'exercice 2008

Malgré les conditions de marché actuelles, Foncière INEA a poursuivi une politique d'acquisition active, dans le respect de ses critères de rentabilité :

- Portefeuille d'immeubles de bureaux et de locaux d'activité récents, liquides et rentables à Strasbourg et Nantes pour 13,5 M€. Cet ensemble immobilier de 11 136 m², entièrement loué, présente une rentabilité immédiate de 9,25% et dispose d'une base locative solide et diversifiée.



- Un immeuble de bureaux de 3 937 m², THPE (Très Haute Performance Energétique) en centre ville de Nancy pour 7,1 M€. Cet investissement répond d'une part aux impératifs de rentabilité avec un taux de rendement de 8,25% et, d'autre part, s'inscrit parfaitement dans la future stratégie de Foncière INEA.



- Partenariat de 3 ans avec MAN (filiale à 20% du Groupe Volkswagen), pour leurs nouvelles plateformes régionales représentant une surface totale de 18 700 m². Cet engagement de 23 M€ offre une rentabilité attractive supérieure à 8,50% et sécurisée (bail de 9 ans fermes) ; il représente également une opportunité de diversification vers une nouvelle typologie d'actifs.



L'ensemble des investissements réalisés en 2008 est retranscrit ci-dessous avec les dates de livraison.

Opérations	Nbre de bât	Usage	Livraison	Surface (m²)	Loyer annuel €HT	Loyer €/m²	Prix acquisition (€ HT)	Rdt
Portefeuille EST - Holtzheim	1	Activité	25-nov.-08	849	105 792	125		
Portefeuille EST - Meinau	1	Bureaux	janv-09	787	105 407	134		
Portefeuille EST - Nantes	1	Bureaux	mars-09	3 695	484 735	131		
Portefeuille EST - Niederhausb. A	1	Activité	mars-09	4 367	372 130	85		
Portefeuille EST - Niederhausb. B	1	Bureaux	mars-09	1 438	177 842	124		
Tours Central Station	1	Bureaux	sept-09	3 349	570 750	170		
Nancy Victor	1	Bureaux	déc-09	3 937	584 010	148		
MAN 2009	3	Activité	2009	6 219	665 150	107		
Nantes Cambridge	1	Bureaux	mai-10	4 419	761 000	172		
MAN 2010-11	2	Activité	2010-11	11 916	1 275 000	107		
Total investissements 2008	13			40 976	5 101 816	125	61 334 193	8,32%

Seul un des immeubles acquis en 2008 a été livré au cours de ce même exercice, le reste des livraisons étant attendu entre 2009 et 2011.

Au cours du second semestre, FONCIERE INEA a réalisé la cession de 4 immeubles de bureaux à Bordeaux Pessac et Marseille Château Gombert pour 14,8 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value de 2,1 M€, faisant ressortir un taux de capitalisation de 7,41% (proche des niveaux des expertises du 30 juin 2008). :

- L'immeuble D de l'ensemble immobilier Marseille a été cédé et l'emprunt afférent remboursé en octobre 2008 ;



- L'ensemble Pessac, composé de trois immeubles, a été cédé et l'emprunt afférent remboursé en décembre 2008.



Expertise du Patrimoine et ANR

Les campagnes d'expertises 2008 ont été menées par Atisreal Expertise en juin et décembre 2008, 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 2008, la valeur de liquidation (hors droits) des actifs en service y compris ceux mis en équivalence ressort ainsi à 203,4 M€, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,49% (contre 7,18% au 31 décembre 2007).

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 (2.765.702) augmenté du nombre d'actions « dilutives » (227.735) au sens des normes IFRS résultant de l'exercice des BSPCE, à ce jour non exercés, et diminuées du nombre d'actions que la société détient en autocontrôle.

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).

Les ANR de liquidation et de reconstitution au 31 décembre 2008 sont les suivants :

<i>Base diluée</i>	31/12/2007	31/12/2008
ANR de liquidation par action (en €)	43,30	44,35
<i>% d'augmentation</i>		2,4%
ANR de reconstitution par action (en €)	44,78	46,26
<i>% d'augmentation</i>		3,3%

La valeur du patrimoine global est de 381,9 M€, comprenant :

- La valeur expertisée des immeubles livrés, droits compris, de 216,7 M€
- Et la valeur d'acquisition des immeubles à livrer de 165,2 M€

A périmètre constant, la croissance des loyers (indexation comprise) compense la remontée du taux de capitalisation moyen qui passe de 7,18% à 7,49% sur 12 mois.

L'actif net réévalué par action au 31 décembre 2008 est en progression de près de 3% par rapport à fin 2007. Hors impact de la mise en valeur de marché des instruments financiers, la progression de l'ANR aurait été de 6,2%.

Cette progression de l'ANR valide la pertinence du positionnement de Foncière INEA sur des actifs neufs, en Régions, répondant à la demande des utilisateurs.

Le cours de bourse au 20 mars 2008 (28€) présente une décote de 37% par rapport à l'ANR.

2.1.1.2. Investissements en cours de réalisation

Depuis le début 2009, FONCIERE INEA a adopté une attitude attentiste soucieuse d'investir les fonds dont elle dispose de manière sélective et opportuniste.

2.1.2. *Résultat des activités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008*

2.1.2.1. *Résultats consolidés de FONCIERE INEA*

Bilan consolidé

Le montant net des actifs non courants s'élève au 31 décembre 2008 à 189,7 M€, à rapprocher du montant de 156,7 M€ au 31 décembre 2007, soit une augmentation de 21,05 % imputable en majeure partie aux acquisitions d'actifs immobiliers décrites aux termes du présent rapport.

Les actifs courants ressortent au 31 décembre 2008 à 57,8 M€, contre 17,7 M€ à la clôture de l'exercice 2007.

Ils reflètent à concurrence de la somme de 28,9 M€ la trésorerie et les équivalents de trésorerie (contre 11,2 M€ euros au 31 décembre 2007) issus majoritairement de l'émission d'obligations (OCEANE) émise en juillet 2008, et à concurrence de 19,3 M€ des actifs destinés à être cédés.

Il en découle un actif total de 247,5 M€ contre 174,4 M€ au 31 décembre 2007.

Au 31 décembre 2008, les capitaux propres consolidés se montent à 97,9 M€, à comparer au montant de 100,8 M€ au titre de l'exercice passé.

Les passifs non courants et courants augmentent de 103 %, passant de 73,6 M€ au 31 décembre 2007 à 149,6 M€ au 31 décembre 2008.

Compte de résultat consolidé

Le montant des loyers consolidés des immeubles de placement d'un montant de 13,1 M€ au 31 décembre 2008 marque une progression de 80% par rapport aux réalisations de l'exercice précédent s'élevant à 7,2 M€ au 31 décembre 2007.

Le résultat opérationnel se traduit par un profit de 6,1 M€, contre 3,9 M€ au 31 décembre 2007. La quote-part des résultats des Sociétés mises en équivalence se traduit par un gain de 0,1 M€ à rapprocher de la perte de 0,1 M€ en 2007. La quote-part de résultat de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT dans les comptes consolidés de FONCIERE INEA a été calculée à partir du résultat social au 31 décembre 2008 de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT.

Le bénéfice avant impôts ressort à 3,4 M€ contre un bénéfice de 4,3 M€ au 31 décembre 2007.

Le résultat net –part du groupe- 2008 se traduit par un bénéfice de 3,8 M€ contre un bénéfice 2007 –part de groupe- de 3,3 M€, soit un résultat par action de 1,37 euros contre un bénéfice par action de 1,20 euros au 31 décembre 2007.

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 2.1.5.1. « 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 (+80%) uniquement composé des loyers facturés, traduit la montée en puissance du patrimoine de FONCIERE INEA. ; à savoir la mise en service des immeubles acquis qui entraîne l'accroissement des recettes locatives.

2.1.2.1.3. Analyse de la rentabilité

Les résultats 2008 confirment la solidité du modèle développé par Foncière INEA consistant à investir sur des actifs neufs en Régions, avec une progression significative de l'ensemble des indicateurs opérationnels.

Comme au 1er semestre, le résultat courant (hors produits de cessions d'actifs) progresse 2 fois plus vite que les loyers et ressort à 4,1 M€ (x4), grâce à la montée en puissance du patrimoine et à la bonne maîtrise des frais de fonctionnement (18% des loyers bruts contre 27% en 2007).

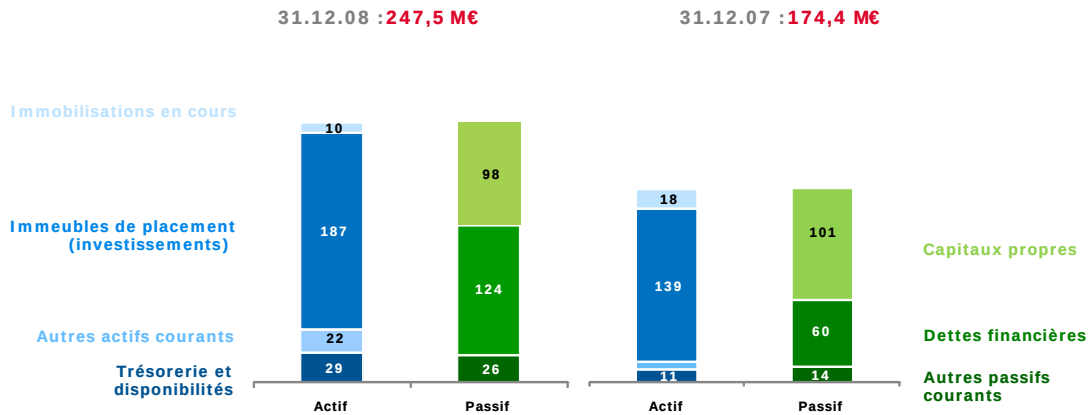
Le résultat opérationnel progresse de +57% grâce aux arbitrages effectués au 2nd semestre.

Ces solides performances se matérialisent également par un doublement de l'EBITDA courant et une croissance de 76% du cash-flow net courant. Foncière INEA confirme ainsi son modèle fortement générateur de cash-flows.

La volonté affichée début 2008 par le Conseil de Surveillance et le Directoire de préserver des disponibilités et de financer la totalité des engagements en anticipation du calendrier des investissements a représenté une charge financière additionnelle de 870 K€. La crise financière a confirmé le bien fondé de cette politique de financement malgré la charge non récurrente qui en a découlé.

2.I.2.1.4. Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière saine et prudente 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 31/12/2008 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 financier net s'élève à 82,2 millions d'euros.

Le ratio Loan-to- Value¹ « LTV » s'élève à 41% au 31/12/2008 contre 32% en 2007.

La rentabilité du portefeuille et un endettement maîtrisé permettent à la société de respecter les différents covenants qui lui sont appliqués et ceux qu'elle se fixe elle-même pour objectifs :

	covenants	31.12.08	objectifs internes
LTV	< 70%	41%	< 50% Max 60%
DSCR ²	> 1,1	1,3	1,3 - 1,4
ICR ³	> 1,5	4,0	> 2,8

Refinancement bancaire

¹ 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.

² Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre l'EBITDA (EBITDA courant augmenté des plus-values sur cessions réalisées) et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

³ Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre l'EBITDA d'une part et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers d'autre part).

Au 31 décembre 2008, Foncière INEA a financé 100% de ses engagements. Ainsi les ressources disponibles de la Société s'élève à 136 M€, dont 34 M€ d'OCEANE émise en juillet 2008.

La variation des capitaux propres consolidés tient compte de la juste valeur des instruments financiers de couverture.

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (duration 7 ans) et maîtrisé (amortissement moyen 5% par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2014. La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen à fin 2008 ressort à 5,18% (5,06% hors OCEANE).

La situation financière de Foncière INEA est solide et saine et devrait lui permet de saisir les opportunités d'investissements en 2009.

2.1.2.2. Résultats sociaux de la Société FONCIERE INEA au 31 décembre 2008

Bilan

Le total du bilan annuel de FONCIERE INEA au 31 décembre 2008 s'élève à 227,2 M€ contre 152,5 M€ au 31 décembre 2007, tandis que les capitaux propres diminuent de 1,6 M€, passant de 100,8 M€ au 31/12/07 à 99,2 M€ au 31/12/08.

Compte de résultat

Au 31 décembre 2008, le chiffre d'affaires net de l'exercice écoulé ressort à 10,9 M€, soit une progression de 91,6% par rapport à 2007 (5,7 M€).

Le résultat net comptable se solde par un bénéfice de 1,0 M€ au 31/12/08 contre 2,9 M€ au 31/12/07.

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.

Participation des salariés au capital

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

Il est rappelé que la SCI PA est détenue à 99 % par FONCIERE INEA et qu'elle détient un immeuble neuf achevé situé à Schiltigheim.

Au 31 décembre 2008, le chiffre d'affaires ressort à 1.132.445 euros contre 1.153.083 euros au 31 décembre 2007.

Le bénéfice net comptable 2008 d'un montant de 341.598 euros est à comparer au bénéfice net 2007 de 196.044 euros.

B. SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (MD) (comptes consolidés définitifs)

Cette société foncière dont FONCIERE INEA détient 22% du capital est propriétaire de 12 plateformes de messagerie neuves louées au groupe SERNAM Xpress.

Au 31 décembre 2008, le chiffre d'affaires consolidé ressort à 7.659.734 euros (contre 3.849.968 euros en 2007), tandis que le résultat net comptable se traduit par un bénéfice de 342.821 euros à rapprocher du bénéfice net de 159.665 euros au 31 décembre 2007.

C. SAS HALTE SAINT-PONS (HSP)

Créée en mars 2006, la société a été dissoute par anticipation, sans liquidation, en date du 29 décembre 2008 (à l'issue de l'expiration du délai d'opposition réservé aux créanciers), par transmission universelle de son patrimoine à son associée unique FONCIERE INEA et ce, en application des dispositions de l'article 1844-5 du code civil. Elle est à ce jour radiée du registre du commerce et des sociétés de Nanterre. Compte tenu de cette opération, il y a eu un impact sur les comptes sociaux.

D. SCI ALPHA 11 MARBEUF

Au 31 décembre 2008, le chiffre d'affaires net de l'exercice s'élève à 575.276 €, contre 415 787 € au 31 décembre 2007, tandis que le résultat net comptable ressort à 204.945 € contre un bénéfice de 156 732 € au 31 décembre 2007.

2.1.3. *Gouvernement d'entreprise*

La Société est composée d'un Directoire et d'un Conseil de Surveillance, sachant qu'il existe par ailleurs des censeurs et des comités spécialisés.

FONCIERE INEA se conforme au gouvernement d'entreprise en vigueur en France et notamment au Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF complété par les recommandations AFEP-MEDEF, objet du document émis par l'AFEP-MEDEF daté d'octobre 2008.

2.1.3.1. *Le Directoire*

2.1.3.1.1. Composition du Directoire – Fonctions et mandats exercés par les membres du Directoire

Les membres du Conseil de Surveillance ont 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	49	16.03.2005	Président du Directoire	Gérant minoritaire de la société GEST	17-mars-11
Arline GAUJAL-KEMPLER	58	16.03.2005	Membre du Directoire Directeur Général	Gérant minoritaire de la Société GEST	17-mars-11

Le tableau ci-dessus fait ressortir les principaux mandats et fonctions exercés dans la Société et en dehors de la Société par les membres du Directoire.

2.1.3.1.2. Rôle et Fonctionnement du 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.

2.1.3.1.3. Rémunérations 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 rendues par la société GEST au profit de FONCIERE INEA⁴. Les règlements effectués par FONCIERE INEA au profit de GEST depuis 2005 sont les suivants :

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

- Année 2005 : 150.000 euros (soit moins que la rémunération minimale prévue de 500.000 euros)
- Année 2006 : 500.000 euros,
- Année 2007: 1.329.403 euros,
- Année 2008: 1.637.977 euros.

Les rémunérations (hors charges sociales) en qualité de Cogérants de la société GEST de Monsieur Philippe ROSIO (qui est également Président du Directoire de FONCIERE INEA) et de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER (qui est également Directeur général de FONCIERE INEA), ont été, pour chacun, les suivantes :

- Exercice 2007 : 150.000 euros,
- Exercice 2008 : 225.000 euros.

Il est rappelé que :

- 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.

Les tableaux ci-dessous, dont les présentations ont été préconisées par l'AFEP et le MEDEF (lors de leurs recommandations écrites en date d'octobre 2008) ont pour objet d'améliorer la lisibilité et la comparabilité des informations sur les rémunérations et avantages des membres du Directoire.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées par FONCIERE INEA à chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire		
Philippe ROSIO , Président du Directoire	Exercice 2007	Exercice 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	néant	néant
Arline GAUJAL-KEMPLER , membre du Directoire	Exercice 2007	Exercice 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	néant	néant

⁵ (Voir paragraphe 3.II.2.4.).

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire versées par FONCIERE INEA				
Philippe ROSIO, Président du Directoire	Montants au titre de l'exercice 2007		Montants au titre de l'exercice 2008	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	néant	/	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	/	/	/	/
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	/	néant	/	néant
Arline GAUJAL-KEMPLER, Membre du Directoire	Montants au titre de 2007		Montants au titre de 2008	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	néant	/	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	/	/	/	/
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	/	néant	/	néant

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2008 à chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire							
	Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Philippe ROSIO	Néant	/	/	/	/	/	/
Arline GAUJAL-KEMPLER	Néant	/	/	/	/	/	/

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2008 par chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire						
	Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution	
Philippe ROSIO	Néant	/	/	/	/	
Arline GAUJAL-KEMPLER	Néant	/	/	/	/	

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire Au titre de l'exercice 2008						
	Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité

	<i>groupe</i>					
Philippe ROSIO	Néant	/	/	/	/	/
Arline GAUJAL-KEMPLER	Néant	/	/	/	/	/

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2008 pour chaque dirigeant mandataire social					
membre du Directoire					
	Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
Philippe ROSIO	Néant	/	/	/	/
Arline GAUJAL-KEMPLER	Néant	/	/	/	/

Les membres du Directoire reçoivent une rémunération de par le contrat de service entre la Société FONCIERE INEA et la Société GEST.

La rémunération annuelle de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER et de Monsieur Philippe ROSIO au titre de leurs fonctions de co-gérants de GEST s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, à 225.000 euros net annuel (c'est-à-dire que les charges sociales et accessoires y attachées seront intégralement payées et prises en charge par la Société GEST).

La rémunération annuelle de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER et de Monsieur Philippe ROSIO au titre de leurs fonctions de co-gérants de GEST s'est élevée pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, à 150.000 euros net annuel.

2.1.3.1.4. Expertise en matière de gestion (membres du Directoire)

Philippe ROSIO, Président du Directoire

49 ans

Adresse professionnelle : 2 rue des Moulins 75001 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

58 ans,

Adresse professionnelle : 2 rue des Moulins 75001 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

Mandats et fonctions occupés par les membres du Directoire 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 Depuis 2004 : néant
Arline GAUJAL-KEMPLER	1999-2004 : Directeur général, membre du Directoire de DIL France SA Depuis 2004 : néant

2.1.3.2. Le Conseil de Surveillance

2.1.3.2.1. Composition du Conseil de Surveillance- Fonctions et mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance

Les actionnaires ont nommé les membres du Conseil de Surveillance suivants:

NOM ET PRENOM OU DENOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	AGE	DATE DE NOMINATION OU COOPTATION	FONCTION PRINCIPALE EXERCEE DANS LA SOCIETE	PRINCIPAUX FONCTIONS DEHORS DE LA SOCIETE	MANDATS EXERCEES	ET EN	EXPIRATION MANDAT
MICHEL ALBERT*	79	28.02.2005	MEMBRE		NA		AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
JEAN-JACQUES BONNAUD*	74	28.02.2005	MEMBRE	PRESIDENT DU FONDS GALAXY (CDC), ADMINISTRATEUR DE BIANCA CARIGE (ITALIE) ET PRESIDENT DE VALEUR CAPITAL			AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
SOCIETE CRESERFI REPRESENTEE PAR ARNAUD DE MARCELLUS*	NA 67	28.02.2005	MEMBRE	GERANT 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*	74	28.02.2005	MEMBRE	REPRESENTANT PERMANENT DE ROTHSCHILD ET CIE BANQUE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE PARIS ORLEANS ET ADMINISTRATEUR DE LA FONCIERE EURIS			AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
CLAUDE HEURTEUX*	75	28.02.2005	VICE-PRESIDENT ET MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE		NA		AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
ALAIN JULIARD	75	28.02.2005	PRESIDENT ET MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	VICE-PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE MANUTAN INTERNATIONAL, ADMINISTRATEUR DES DOCKS LYONNAIS ET GERANT MINORITAIRE DE LA SOCIETE GEST			AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
MARC-OLIVIER LAURENT	57	28.02.2005	MEMBRE	ASSOCIE-GERANT 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 REPRESENTEE PAR PIERRE ADIER*	NA 43	30.12.2005	MEMBRE	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE REPRESENTANT LES SALARIES DU CREDIT FONCIER DE FRANCE ET PRESIDENT DE SIPARI.			AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
PIERRE LATROBE	64	30.12.2005	MEMBRE	DIRECTEUR DE CIC PARIS, ADMINISTRATEUR DE BAIL INVESTISSEMENT, ADMINISTRATEUR DE MK2 ET PRESIDENT DE UNION +			AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
VINCENT HOLLARD*	78	25.04.2008	MEMBRE	Président directeur général de la Compagnie Financière privée (COFIP) (depuis 1979), Vice-Président des grandes distilleries Peureux (depuis 1991), Vice-président de Guyanne et Gascogne (depuis 1997), de Gimar Finances & Cie (depuis 1999), Administrateur, membre du comité exécutif et du bureau de ICC France et Membre du World Council de ICC			AGM appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2013

* Conseiller indépendant

Le tableau ci-dessus fait ressortir les principaux mandats et fonctions exercés dans la Société et en dehors de la Société par les membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA compte 11 membres parmi lesquels 8 sont considérés comme indépendants selon les critères du Code AFEP-MEDEF relatifs aux « conditions d'indépendance », rappelées 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.

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

2.1.3.2.2. Rôle et Fonctionnement du Conseil de Surveillance – bilan d'activité 2008

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.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Au cours de l'année 2008, il s'est réuni 5 fois, soit les 31 janvier, 16 avril, 29 août, 23 octobre et 28 novembre 2008 et a pu valablement délibérer à chaque fois du fait de la présence à chaque séance de plus de la moitié de ses membres, comme indiqué ci-dessous :

- lors du Conseil du 31 janvier 2008, sept membres sur les dix en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 16 avril 2008, huit membres sur les dix en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 29 août 2008, huit membres sur les onze en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 23 octobre 2008, les onze membres en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 28 novembre 2008, les onze membres en fonction étaient présents.

A chacune des séances susvisées, les membres ont tous voté en faveur des projets soumis à leur suffrage, sauf, le cas échéant, abstention légale.

2.1.3.2.3. Rémunérations des membres du Conseil de Surveillance

Pour suivre les recommandations de l'AFEP et du MEDEF, il a été établi les tableaux ci-dessous dans le but d'améliorer la lisibilité et la comparabilité des informations sur les rémunérations et avantages des membres du Conseil de Surveillance.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance		
	Exercice 2007	Exercice 2008
Alain JULIARD, Claude HEURTEUX, Michel ALBERT, Jean-Jacques BONNAUD, CRESERFI, Jean-Louis FORT, Bernard FRAIGNEAU, Marc-Olivier LAURENT, Compagnie Foncière de Développement, Pierre LATROBE et Vincent HOLLARD		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL		

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Alain JULIARD	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	néant	néant	néant	néant
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	/	/	/	/

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Claude HEURTEUX	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	néant	néant	néant	néant
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	/	/	/	/

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Michel ALBERT	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	5.000 €	5.000 €	6.000 €	6.000 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	5.000 €	5.000 €	6.000 €	6.000 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Jean-Jacques BONNAUD	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
CRESERFI	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Jean-Louis FORT	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	6.500 €	6.500 €	7.500 €	7.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	6.500 €	6.500 €	7.500 €	7.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Bernard FRAIGNEAU	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 €	3.500 €	4.500 €	4.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	3.500 €	3.500 €	4.500 €	4.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Marc-Olivier LAURENT	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Compagnie Foncière de Développement	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Pierre LATROBE	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance				
Vincent HOLLARD	Montants au titre de l'exercice 2007		Montants au titre de l'exercice 2008	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	Néant	/	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	/	/	3.500 €	3.500 €

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2008 à chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance							
	Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Alain JULIARD	Néant	/	/	/	/	/	/
Claude HEURTEUX	Néant	/	/	/	/	/	/
Michel ALBERT	Néant	/	/	/	/	/	/
Jean-Jacques BONNAUD	Néant	/	/	/	/	/	/
CRSERFI	Néant	/	/	/	/	/	/
Jean-Louis FORT	Néant	/	/	/	/	/	/
Bernard FRAIGNEAU	Néant	/	/	/	/	/	/
Marc-Olivier LAURENT	Néant	/	/	/	/	/	/
Compagnie Foncière de Développement	Néant	/	/	/	/	/	/
Pierre LATROBE	Néant	/	/	/	/	/	/
Vincent HOLLARD	Néant	/	/	/	/	/	/

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2008 par chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance					
	<i>Options levées par les dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre levées d'options durant l'exercice</i>	<i>Prix d'exercice</i>	<i>Année d'attribution</i>
Alain JULIARD	Néant	/	/	/	/
Claude HEUREUX	Néant	/	/	/	/
Michel ALBERT	Néant	/	/	/	/
Jean-Jacques BONNAUD	Néant	/	/	/	/
CRESERFI	Néant	/	/	/	/
Jean-Louis FORT	Néant	/	/	/	/
Bernard FRAIGNEAU	Néant	/	/	/	/
Marc-Olivier LAURENT	Néant	/	/	/	/
Compagnie Foncière de Développement	Néant	/	/	/	/
Pierre LATROBE	Néant	/	/	/	/
Vincent HOLLARD	Néant	/	/	/	/

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance						
	<i>Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre attribuées d'actions durant l'exercice</i>	<i>Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</i>	<i>Date d'acquisition</i>	<i>Date de disponibilité</i>
Alain JULIARD	Néant	/	/	/	/	/
Claude HEURTEUX	Néant	/	/	/	/	/
Michel ALBERT	Néant	/	/	/	/	/
Jean-Jacques BONNAUD	Néant	/	/	/	/	/
CRESERFI	Néant	/	/	/	/	/
Jean-Louis FORT	Néant	/	/	/	/	/
Bernard FRAIGNEAU	Néant	/	/	/	/	/
Marc-Olivier LAURENT	Néant	/	/	/	/	/
Compagnie Foncière de Développement	Néant	/	/	/	/	/

Pierre LATROBE	Néant	/	/	/	/	/
Vincent HOLLARD	Néant	/	/	/	/	/

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2008 pour chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance						
	Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution	
Alain JULIARD	Néant	/	/	/	/	
Claude HEURTEUX	Néant	/	/	/	/	
Michel ALBERT	Néant	/	/	/	/	
Jean-Jacques BONNAUD	Néant	/	/	/	/	
CRESERFI	Néant	/	/	/	/	
Jean-Louis FORT	Néant	/	/	/	/	
Bernard FRAIGNEAU	Néant	/	/	/	/	
Marc-Olivier LAURENT	Néant	/	/	/	/	
Compagnie Foncière de Développement	Néant	/	/	/	/	
Pierre LATROBE	Néant	/	/	/	/	
Vincent HOLLARD	Néant	/	/	/	/	

Il est envisagé de distribuer en 2009, au titre de l'exercice 2008, des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour un montant global de 46.000 euros.

Le Président Monsieur Alain JULIARD et le Vice Président Monsieur Claude HEURTEUX, ne percevraient à leur demande, aucun jeton de présence en 2009, comme en 2008 et 2007.

Il est rappelé que :

Le Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Alain JULIARD, 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 3.IV.2 « Contrat de prestation de services avec GEST »).

Monsieur Alain JULIARD, Président du Conseil de Surveillance, n'a perçu au titre des exercices 2007 et 2008, aucune rémunération de la part de la SARL GEST, en sa qualité de co-gérant de cette société.

Monsieur Alain JULIARD, Président du Conseil de Surveillance est par ailleurs propriétaire de 177.961 BCE (Cf paragraphe 3.II.2.4).

2.1.3.2.4. Expertise en matière de gestion (membres du Conseil de Surveillance)

Les membres 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 (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.

Alain JULIARD, Président et membre du Conseil de Surveillance

75 ans,

Adresse professionnelle : 2 rue des Moulins 75001 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 – Membre 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

75 ans

Adresse professionnelle : 63 boulevard du commandant Charcot – 92200 Neuilly-sur-Seine

Conseiller indépendant

Bernard FRAIGNEAU, membre du Conseil de Surveillance

74 ans

Adresse professionnelle : 6 rue Gaston de Saint Paul – 75116 Paris

Représentant permanent de ROTHSCCHILD 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

74 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

79 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

57 ans

Adresse professionnelle : 23 bis avenue de Messine – 75008 Paris

Associé-gérant de ROTHSCCHILD 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 +

Vincent HOLLARD, membre du Conseil de Surveillance

78 ans

Adresse professionnelle : 47 boulevard Beauséjour 75016 PARIS

Président directeur général de la Compagnie Financière privée (COFIP) (depuis 1979),

Vice-Président des grandes distilleries Peureux (depuis 1991),

Vice-président de Guyanne et Gascogne (depuis 1997), de Gimar Finances & Cie (depuis 1999),

Administrateur, membre du comité exécutif et du bureau de ICC France et Membre du World Council de ICC.

Conseiller indépendant

Mandats et fonctions occupés par les membres du Conseil de Surveillance au cours des cinq derniers exercices

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
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

Vincent HOLLARD	Président directeur général de la Compagnie Financière privée (COFIP) (depuis 1979), de la Société Didot-Bottin (depuis 1979), Président (1989-96) puis Président d'honneur et Administrateur du Palais des Congrès de Paris, Vice-président des grandes distilleries Peureux (depuis 1991), Vice-président de Guyanne et Gascogne (depuis 1997), de Gimar Finances & Cie (depuis 1999), Administrateur, membre du comité exécutif et du bureau de ICC France et Membre du World Council de ICC.
-----------------	--

2.1.3.3. Les Censeurs

2.1.3.3.1. Composition et rôle

- Les censeurs sont au nombre de deux, savoir :

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)

- La MACIF représentée par Monsieur Daniel FRUCHART, a été nommée aux termes des délibérations du procès-verbal de l'Assemblée générale du 28 février 2005, sachant que son mandat expirera lors de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.
- La SCI du Club de Résidence CALA BIANCA représentée par Messieurs Pierre et Jean BELMUDES, a été cooptée aux termes des délibérations du procès-verbal du Conseil de Surveillance du 14.06.2006, en remplacement de Monsieur Pierre BELMUDES, censeur démissionnaire (sachant que cette cooptation a été ratifiée par l'Assemblée du 25 juillet 2006). Son mandat expirera lors de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.

Les Censeurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire sur proposition du Conseil de Surveillance. Ils peuvent être des personnes physiques ou morales choisis parmi les actionnaires sachant que leur nombre ne peut dépasser cinq. La durée de leurs fonctions est de six ans. Ils assistent aux séances du Conseil de Surveillance avec voix consultative sans que, toutefois, leur absence puisse nuire à la validité de ses délibérations. Ils peuvent recevoir une rémunération prélevée sur le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance. Ils sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts et examinent les inventaires et les comptes annuels présentant, à ce sujet, leurs observations à l'assemblée générale lorsqu'ils le jugent à propos

2.1.3.3.2. Rémunérations et avantages des censeurs

Les tableaux ci-dessous sont présentés en conformité avec les recommandations de l'AFEP et du MEDEF.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux Censeurs de FONCIERE INEA		
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA et MACIF	Exercice 2006	Exercice 2007
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL		

Tableau récapitulatif des rémunérations des Censeurs de FONCIERE INEA				
SCI du Club de Résidence Cala Bianca	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations des Censeurs de FONCIERE INEA				
MACIF	Montants au titre de l'exercice 2006		Montants au titre de l'exercice 2007	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	/	/	/	/
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	2.500 €	2.500 €	3.500 €	3.500 €

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2008 à chaque Censeur							
	Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	Néant	/	/	/	/	/	/
MACIF	Néant	/	/	/	/	/	/

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2008 par chaque Censeur					
	<i>Options levées les par dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre levées d'options durant l'exercice</i>	<i>Prix d'exercice</i>	<i>Année d'attribution</i>
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	Néant	/	/	/	/
MACIF	Néant	/	/	/	/

2.1.3.4. Les Comités spécialisés

Il en existe deux : le Comité d'investissement et le Comité d'Audit.

2.1.3.4.1. Le Comité d'investissement

Composition

Le Comité se compose de 12 membres maximum nommés par le Directoire en raison de leur compétence pour une durée de (1) une année renouvelable, sachant que le Directoire désigne un des membres du Comité d'Investissement pour en assurer la présidence.

Si les membres sont des personnes morales, ces dernières doivent désigner une personne physique pour les 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.

Le Comité a été renouvelé pour une nouvelle durée d'un an expirant lors de la séance du Directoire appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Ses 9 membres sont les suivants :

Madame Arline GAUJAL-KEMPLER membre et Président du Comité

Monsieur Yves DURAND*

Monsieur Daniel FRUCHAR*

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

* membre indépendant

Sur les 9 membres du Comité d'Investissement de FONCIERE INEA, 7 sont considérés comme indépendants selon les critères usuels.

Fonctions

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. Le suivi de chaque dossier, qu'il concerne la réalisation d'un nouvel investissement ou le suivi d'un investissement réalisé, est soumis à son avis consultatif

Sur un plan pratique, 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.

Le Comité assiste le Directoire dans l'appréciation des investissements ou désinvestissements envisagés par la Société et dans la définition des orientations stratégiques.

Il ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale. Les membres du Comité d'Investissement n'encourent donc 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'échanges de correspondances communiqués au Directoire.

Absence de rémunération

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

Bilan d'activité 2008

En 2008, le Comité d'Investissement a été consulté 9 fois, contre 22 fois en 2007. 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. Le Comité d'Audit

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.

Le Comité a été renouvelé par le Conseil de Surveillance pour une nouvelle durée d'un an expirant le 21 novembre 2009. Ses membres sont les suivants :

- Monsieur Jean-Louis FORT membre et Président du Comité
- 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 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 évènement 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.

Rémunération des membres du Comité d'Audit

Les membres du Comité d'Audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation. Le tableau ci-dessous récapitule son montant :

	Exercice 2007	Exercice 2008
Membres du Comité d'Audit : Jean-Louis FORT, Alain JULIARD, Bernard FRAIGNEAU et Daniel FRUCHART	2.500 euros au total pour les 4 membres	2.500 euros au total pour les 4 membres

Bilan d'activité 2008

Le Comité d'Audit s'est réuni 2 fois en 2008 (contre 3 fois en 2007), en présence des commissaires aux comptes.

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

Lors de la réunion du 27 août 2008, 3 membres étaient présents sur les 4.

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

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

2.1.4. Evolution prévisible de la situation de la Société et Perspectives d'avenir

2.1.4.1. Evolution prévisible de la situation de la Société

Foncière INEA va poursuivre sa dynamique de croissance grâce à son pipeline d'immeubles à livrer sur la période 2009 – 2011. Au 31 décembre 2008, seulement 49% du patrimoine est en service. Ainsi, à périmètre constant, les recettes locatives devraient doubler pour atteindre 29 M€ à l'horizon 2011, une fois l'ensemble du patrimoine en service. Cette croissance se fera de manière maîtrisée et prudente, l'essentiel des livraisons portant sur des parcs d'activité qui sont des produits rentables, économiques et développés par tranches.

Bénéficiant de solides fondamentaux et d'un modèle résistant, Foncière INEA maintient sa stratégie, disposant de leviers sécurisés pour assurer sa future croissance. Dans le contexte économique et financier actuel, Foncière INEA privilégiera une production sélective et opportuniste, en donnant la priorité à des actifs loués de qualité à haut rendement. La Société poursuivra également sa politique d'arbitrage de ses actifs « mûrs », et pourrait filialiser certaines typologies d'actifs afin de les développer.

2.1.4.2. Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi

Néant.

2.1.4.3. Perspectives d'avenir

FONCIERE INEA a énoncé ses perspectives de la manière suivante :

- Sur la base du portefeuille actuel, multiplier par plus de 2 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 qualité de rendement ;

- Poursuivre le développement du patrimoine en visant 500 M€, 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.

2.1.4.4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la société

A la connaissance de la société et à la date du présent document, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de FONCIERE INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2008.

2.1.5. Gestion des risques

2.1.5.1. Facteurs de risque et assurance

FONCIERE INEA a procédé au titre de l'exercice 2008 à une revue de ses risques. Elle considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis les risques spécifiques ci-dessous qu'elle juge pertinents.

2.1.5.1.1. 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 s'est très nettement dégradée, a considérablement réduit le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France avec un volume en retrait de 50% de l'ordre de 15,6 milliards d'euros.

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 « méthode du coût » ou encore « coût historique » (norme IAS 40), 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 ; ses engagements portent quant eux sur des immeubles de bureaux et des parcs d'activité

Si à terme la Société souhaite poursuivre la valorisation de son patrimoine actuel, elle a entrepris de réduire son exposition au seul marché des bureaux en régions en diversifiant son portefeuille notamment dans les domaines des plateformes de messagerie ou encore des locaux et parcs 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 Strasbourg, Nantes, Bordeaux ou encore Marseille. Les actifs de la Société sont cependant, à ce jour, bien diversifiés géographiquement (23 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 comme leur caractère très endogène en matière locative, constituent des garanties supplémentaires.

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 diversifié 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 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.

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.

2.1.5.1.2. 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.

Les évolutions seront sans doute graduelles ce qui permettra aux différents acteurs de s'adapter comme en témoignent les premières apparitions d'immeubles aux prestations environnementales élevées.

Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

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.

La Société n'a connaissance d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire, d'arbitrage (y compris toute procédure qui serait en suspens ou dont FONCIERE INEA serait menacée) qui pourrait avoir ou aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de FONCIERE INEA.

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'impôt 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 sûr 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 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 %. De plus, selon les dispositions introduites par la Loi de Finances pour 2009 (« SIIC 5 »), pour les sorties intervenant à compter du 2 janvier 2009, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant de l'impôt sur les sociétés ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25% des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

La Loi de Finances Rectificative 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 doivent 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 ayant opté pour le régime d'exonération à compter du 1^{er} janvier 2007 ont disposé d'un délai qui a expiré le 31 décembre 2008 pour se conformer à cette obligation.

La Loi de Finances pour 2009 (« SIIC 5 ») a toutefois aménagé cette règle en prévoyant qu'en cas de non respect du plafond de détention de 60% au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC peut être suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées aux taux réduit de 19%. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise et en particulier, l'imposition au taux réduit de 19% des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes

b) les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des dividendes distribués depuis le 1^{er} juillet 2007 à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant, directement ou indirectement, 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 en règle avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à ce jour à être redevable 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.

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 et la loi 2008-1425 du 27 décembre 2008:

« 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 des dispositions du premier alinéa du I 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 premier alinéa du 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. Pour l'application de ces dispositions, cette filiale est réputée être restée placée sous le régime prévu au II de l'article 208 C dès lors que la ou les sociétés d'investissements immobiliers cotées qui la détiennent directement ou indirectement ne sont pas sorties du régime au sens du IV du même article.

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

Toutefois, l'obligation de conservation mentionnée au premier alinéa est respectée en cas de démolition totale ou partielle d'un immeuble acquis sous le bénéfice des dispositions du I lorsque la démolition est effectuée en vue de la reconstruction totale ou partielle, réhabilitation ou rénovation de l'immeuble, et sous réserve que la reconstruction, réhabilitation ou rénovation soit achevée dans les cinq années qui suivent l'acquisition (...). »

L'article 1764 du CGI dispose que :

«I. 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 14 mai 2007, via l'acquisition des parts de la SCI Alpha, d'un crédit bail relatif à l'immeuble au 137 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 2.479.542 €
- 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 €
- 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 2008 au titre de ces crédits-baux s'élève à 11.551 K€.

Risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA.

La Loi de Finances Rectificative 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 doivent 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 ayant opté pour le régime d'exonération à compter du 1^{er} janvier 2007 ont disposé d'un délai qui a expiré le 31 décembre 2008 pour se conformer à cette obligation. La Loi de Finances pour 2009 (« SIIC 5 ») a toutefois aménagé cette règle en prévoyant, en cas de non-respect du plafond de détention, une période de suspension du régime fiscal des SIIC pendant un exercice, applicable une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

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 doivent acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des dividendes distribués depuis le 1^{er} juillet 2007 à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant, directement ou indirectement, 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 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 seuls actionnaires concernés par ce texte a été votée par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 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 2008 le taux d'occupation était de 92% hors impact des garanties locatives et de 95% 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 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

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

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 attendus annualisés.

Les baux les plus importants à fin 2008 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.

2.1.5.1.3. Risques de marché

Risques liés au niveau d'endettement de la Société

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

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 41% au 31 décembre 2008.

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.

Enfin si l'option pour le régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007 oblige la Société à distribuer une part importante de ses profits, ces distributions ont certes un impact sur la capacité d'autofinancement de la Société FONCIERE INEA qui finance une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement mais a contrario bénéficie 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 2008, l'encours total des dettes bancaires au bilan (hors intérêts courus, dépôts de garantie et swaps) s'élevait à 112.199 K euros contre 48.065 K euros au 31 décembre 2007 et des crédits baux à 12.094 K euros contre 13.762 K euros au 31 décembre 2007, soit un encours total de 124 293 K euros au 31 décembre 2008.

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.IV.2 « Contrats importants ») s'élève à 1,3 sur la période du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008.

De ce point de vue, la Société se doit de respecter des covenants bancaires décrits au paragraphe 2.I.2.1.4.

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 112.199 K euros à ses banques créditrices et 12.094 K euros à ses crédit-bailleurs.

Au regard du marché bancaire actuel, tout refinancement nouveau devrait sans doute 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 au terme des emprunts existant, 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 et que l'ensemble des emprunts contractés sont amortissables.

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

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

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 2008	Exercice 2008			Exercice 2007
		< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	
Autres Actifs financiers	22 360	21 115		1 245	10 762
Total Trésorerie + Equivalents de trésorerie	28 858	28 858			11 258
Total Actifs financiers	51 218	49 973		1 245	22 020
Dettes financières non courant(1)	118 051		52 630	65 421	59 864
Dettes financières courant (1)	6 242	6 242			3 584
Total dettes financières (1)	124 293	6 242	52 630	65 421	63 448

(1) hors dépôts de garantie et swaps

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. Si les risques d'inflation ont un temps entraîné des rehaussements de taux par la Banque Centrale Européenne, tel n'est plus le cas aujourd'hui avec la crise issue des « subprimes ».

Les taux d'intérêt sont à des niveaux historiquement bas mais les « spreads » bancaires se tendent.

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

Cette augmentation des taux d'intérêts ou des « spreads » bancaires pourrait également avoir une incidence sur le coût du financement de la stratégie de croissance de la Société par voie d'acquisition d'actifs immobiliers et/ou de rénovation de son patrimoine existant (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.

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

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.IV.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.
- En date des 8 janvier 2008 et 6 janvier 2009, deux contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en décembre 2007 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition de 6 ensembles immobiliers. Le premier, couvrant un montant notionnel de 38.754.352 € à départ différé au 30 juin 2008, a une durée de 7 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2014. Le second, couvrant un montant notionnel de 1.131.000 € à départ anticipé au 2 janvier 2009, a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2014.
- En date du 23 octobre 2008 et 02 décembre 2008, deux contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en juillet 2008 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition de 5 ensembles immobiliers. Le premier, couvrant un montant notionnel de 12.101.400 € à départ différé au 1^{er} juillet 2009, a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 22 juillet 2015. Le second, couvrant un montant notionnel de 24.202.800 € à départ différé au 1^{er} juillet 2009, a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 22 juillet 2015.
- Enfin en date du 2 et 24 octobre 2008, deux contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en mai 2008 par Foncière INEA dans le cadre du financement d'immeubles existant. Le premier, couvrant un montant notionnel de 7.000.000 € à départ différé au 6 octobre 2008, a une durée de 7 ans avec une dernière échéance fixée au 6 octobre 2015. Le second, couvrant un montant notionnel de 7.000.000 € également, à départ différé au 28 octobre 2008, a une durée de 7 ans avec une dernière échéance fixée au 28 octobre 2015.

Les intérêts prévisionnels liés à l'endettement sont présentés dans les comptes consolidés 2008, note 14.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2008 (solde moyen de 29.001 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 un gain additionnel de 290 k€.

Risque au niveau des taux de change

Au 31 décembre 2008, 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 2008, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas de risque sur actions.

Risques liés aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations »)

- Le prix de marché des Obligations qui sont mentionnés sous le paragraphe 3.II.2.6 ci-après dépendra du cours et de la volatilité des actions de la Société, du niveau des taux d'intérêt constatés sur les marchés, du risque de crédit de la Société et de l'évolution de son appréciation par le marché et du niveau de dividendes versés par la Société. Ainsi, une baisse du cours et/ou de la volatilité des actions de la Société, une hausse des taux d'intérêt ou du risque de crédit, une baisse des dividendes versés, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des Obligations.
- FONCIERE INEA pourrait se voir contrainte de rembourser tout ou partie des Obligations, dans différents cas de figure tel que mentionnés dans la NOTE d'OPERATION attachée à ces Obligations (laquelle incluait le résumé du prospectus) qui a été visée par l'AMF le 1^{er} juillet 2008 sous le numéro 08-145. Si les titulaires d'Obligations devaient exiger de la Société le remboursement de leurs Obligations à la suite d'un cas de défaut tel que stipulé dans la NOTE d'OPERATION, FONCIERE INEA ne peut garantir qu'elle pourra verser l'intégralité du montant requis. La capacité de la Société à rembourser les Obligations dépendra de sa trésorerie au moment du remboursement et pourra être limitée par les lois, par les termes de son endettement ainsi que par les accords qui seront conclus à cette date et qui pourront remplacer, ajouter ou modifier la dette existante ou future de la Société. Le manquement de la Société à rembourser les Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.
- FONCIERE INEA assurera les paiements dans la devise des Obligations. Cela pourrait présenter un risque de change si les activités financières d'un investisseur se font principalement dans une devise ou unité de devise autre que la devise des Obligations. Cela inclut le risque que les taux de change puissent fluctuer considérablement (y compris des fluctuations dues à des dévaluations de la devise des Obligations ou la réévaluation de la devise de l'investisseur) et le risque que les autorités des pays des devises concernées imposent ou modifient le contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise de l'investisseur par rapport à l'euro diminuerait dans la devise de l'investisseur le rendement des Obligations, la valeur du montant en principal dû en vertu des Obligations et la valeur de marché des Obligations.

Les gouvernements et autorités monétaires pourraient imposer (comme certains l'ont fait dans le passé) des contrôles de change qui pourraient affecter le taux de change applicable. De ce fait, les investisseurs pourraient percevoir un montant en principal ou intérêts inférieur à celui prévu, voire aucun montant en principal ou intérêts.

2.1.5.2. 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. Deux polices d'assurance ont été souscrites auprès du GAN par FONCIERE INEA en qualité de propriétaire d'immeubles.

Police n° 028 477 946 : ce contrat est souscrit à effet du 01/05/2007, auprès de la Compagnie GAN, pour une durée ferme de douze mois avec tacite reconduction. En cas de dénonciation le préavis est de 3 mois. L'échéance est fixée au 01/01.

Au 01/01/2009, il couvre les immeubles situés :

SITUATION	VILLE
ESPACE CONCORDE - ZAC PARC DE L'AEROPORT	34470 PEROLS
1 RUE EMILE MASSON - 10 RUE CRUCY FOURE	44000 NANTES
14 AVENUE DES DROIT DE L'HOMME - ILOT 11	45000 ORLEANS
9 RUE LINUS CARL PAULING	76130 MONT SAINT AIGNAN
LE DOMAINE DU MILLENIUM - 2 IMPASSE HENRY LE CHATELIER	33700 MERIGNAC
IMMEUBLE ADAMANTIS - 3 AVENUE DE L'INDUSTRIE	31150 BRUGUIERES
LES BARONNIES - BATIMENTS A, B, C et E ZAC CHÂTEAU GOMBERT - RUE PAUL LANGEVIN	13013 MARSEILLE
75 RUE DENIS PAPIN - DOMAINE DU PETIT ARBOIS LOTISSEMENT DU TOURILLON - AVENUE LOUIS PHILIBERT	13545 AIX EN PROVENCE
PARC ARIANE	33700 MERIGNAC
14 AVENUE DES DROIT DE L'HOMME	45000 ORLEANS
Z.A. KENNEDY	33700 MERIGNAC
BATIMENTS A, B et C - PARK AVENUE ZAC VALMY	20999 DIJON
AV PARIS-LA POINTE VIDAL	83870 SIGNES
ZAC DU CROIX BLANDIN - RUE RENÉ FRANCAERT	51100 REIMS

Police n° 028 463 310: Ce contrat est souscrit à effet du 01/09/2009, auprès de la Compagnie GAN, pour une durée de douze mois avec tacite reconduction. En cas de dénonciation le préavis est de 3 mois. L'échéance est fixée au 01/01.

Au 01/01/2009, il couvre les immeubles situés :

SITUATION	VILLE
ALLEE DE LONGCHAMP - IMMEUBLE BRABOIS PLAZA	54600 NANCY
IMMEUBLE « SANTOS DUMONT » - RUE ICARE EUROPARC	67960 ENTSHEIM
LES JARDINS DE BRABOIS - 3 ALLEE D'ENGHIEN	54600 VILLERS LES NANCY
IMMEUBLE PARC D'ACTIVITÉ ST JACQUES - 2- 6 RUE ALFRED KASTLER	54320 MAXEVILLE
HARMONIE PARK - 7-11 BOULEVARD SOLIDARITE	57070 METZ

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 (à l'indice FFB 829.10).

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES AUX POLICES N° 028 477 946 & N° 028 463 310		PAR SINISTRE	
GARANTIES		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	279 €
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats ...		GARANTI	279 €
▪ Dégâts des Eaux		GARANTI	NEANT
▪ Effondrement		GARANTI	11.178 €
▪ Autres Evènements Non Dénommés		558.919 €	5.589 €
▪ Vol et Détériorations Immobilières, dont		167.673 €	NEANT
• Vol.....		55 892 €	NEANT
• Détériorations Immobilières		111 784 €	NEANT
▪ Dommages Électriques.....		50 303 €	279 €
▪ Bris de Machines.....		27 946 €	279 €
▪ Bris de Glaces		22 357 €	NEANT
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité		22 357 €	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 MATERIELS (NON INDEXEE)			150 €
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS		39 124 €	168 €

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 à effet du 27/09/2007 pour une durée de douze mois avec tacite reconduction. En cas de dénonciation le préavis est de 3 mois. L'échéance est fixée au 01/01.

Au 01/01/2009, il couvre les immeubles situés :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2009 A PERCEVOIR
STACI I - 36 AVENUE DU FOND DE VAUX - ZAC DES BETHUNES -	95310 SAINT OUEN L'AUMONE	16 264 €
BÂTIMENTS A – B – C - 22 RUE DU PASSAVENT - ZAC DE LA VALLÉE DE L'ORSON	35770 VERN SUR SEICHE	9 940 €

Police n° 4 166 151 804 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/09/2009 pour une durée de douze mois avec tacite reconduction. En cas de dénonciation le préavis est de 3 mois. L'échéance est fixée au 01/01. Ce contrat est en cours d'établissement.

Au 01/01/2009, il couvre les 'immeubles situés :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2009 A PERCEVOIR
AVENUE DE France - ZAC JOSEPH ELSE-HEIDEN	68310 WITTELSHEIM	2 952 €
ANGLE DE LA RUE DU CALVAIRE ET DE LA RUE JOSEPH GRAF	67810 HOLTZHEIM	3 140 €

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 (à l'indice FFB 829.10)

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES AUX POLICES N° 36 177 951 04 & N° 4 166 151 804		PAR SINISTRE	
GARANTIES		MONTANTS	FRANCHISES
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles		GARANTI	FRANCHISE LEGALE
▪ Incendie, Explosions, Chute de la Foudre et Incidents d'Ordre Electrique		GARANTI	)
▪ Choc d'un Véhicule.....		GARANTI	)
▪ Choc ou Chute d'un Appareil Aérien ou Spatial, Ondes de Choc		GARANTI	)
▪ Fumées.....		GARANTI	) 10 754 €
▪ Tempête, Grêle et Neige		GARANTI	)
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats ...		GARANTI	)
▪ Dégâts des Eaux		GARANTI	)
▪ Effondrement		1.070.359 €	)
▪ Autres Evénements Non Dénommés		535.179 €	)
▪ Vol et Détériorations Immobilières.....		160.554 €	269 €
▪ Dommages Électriques.....		48 166 €	269 €
▪ Bris de Machines		26 759 €	269 €
▪ Bris de Glaces		42 814 €	269 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité		42 814 €	NEANT
▪ Perte de Loyers		3 années	
▪ Honoraires d'experts		GARANT	
▪ Pertes indirectes.....		10 % de l'indemnité	
▪ Autres Frais et Pertes		10 % de l'indemnité	
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers		8 027 692 €	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		16 055 €	

2.1.6. FONCIERE INEA et ses actionnaires

2.1.6.1. Informations relatives au capital

2.1.6.1.1. 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	756.868,00	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 756.868 € a été ramenée à 105.730,25	na	11.137.136,00
Au 31 décembre 2005	na	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	na	2.765.702	na	na	na	na	40.545.191,32
Au 31 décembre 2007	na	2.765.702	na	na	na	na	40.545.191,32
Au 31 décembre 2008	na	2.765.702	na	na	na	na	40.545.191,32

Il est précisé qu'à la date de la première opération visée du 22 juin 2004 (dans le tableau ci-dessus) 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 et demeure actuellement d'un montant unitaire de 14,66 euros.

2.1.6.1.2. Actionnariat du Groupe

2.1.6.1.2.1. Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2008

Néant.

2.1.6.1.3. Répartition du capital et des droits de vote

Au 31 décembre 2008, le capital social se répartit de la façon suivante :

ACTIONNAIRES au 31 décembre 2008	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote
INSTITUTIONNELS			
Groupe AGF	339 750	12,28%	624 750
Société MACIF	262 500	9,49%	525 000
Groupe Médéric	261 050	9,44%	522 100
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	460 428
Société CARAC	179 000	6,47%	179 000
Paris Orléans	141 800	5,13%	283 600
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	169 200
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	107 800
CRESERFI	42 400	1,53%	84 800
Groupe Mornay	22 500	0,81%	22 500
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,75%	20 634
Sous-total	1 638 348	59,24%	2 999 812
DIRIGEANTS - FONDATEURS			
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	120 120
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	98 012
Alain JULIARD	34 476	1,25%	68 952
Sous-total	143 542	5,19%	287 084
AUTRES			
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>			
Société COFIP	137 432	4,97%	137 432
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	143 400
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,91%	52 900
Société RIA	29 900	1,08%	59 800
Sous total	291 932	10,56%	393 532
<i>Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital</i>			
	296 266	10,71%	579 032
<i>Personnes physiques ayant moins de 1% du capital</i>			
	395 614	14,30%	461 449
TOTAL	2 765 702	100%	4 720 909

Parmi les actionnaires susvisés, détiennent des droits de vote double, les actionnaires suivants : MACIF, Groupe MEDERIC, Groupe CREDIT FONCIER DE FRANCE, PARIS ORLEANS, Groupe CREDIT MUTUEL, Groupe BANQUES POPULAIRES, CRESERFI, les trois dirigeants fondateurs (Messieurs ROSIO et JULIARD et Madame GAUJAL-KEMPLER), la SCI DU CLUB DE RESIDENCE DE CALA BIANCA et la Société RIA. Le groupe AGF détient pour partie des droits de vote double. Les autres actionnaires susvisés détiennent des droits de vote simple.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2008 à 24.813 titres.

- Valeur nominale par action: 14.66 €
- Valeur totale comptable : 812 508,78 €

Il n'y a pas d'actionnariat salarié.

A la date du document de référence enregistré le 25 avril 2007 sous le numéro R.08-033, le capital social se répartissait 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

A la date du document de base enregistré le 20 octobre 2006 sous le numéro I. 06 – 167, le capital social se répartissait comme suit :

ACTIONNAIRES	ACTIONS ORDINAIRES	Pourcentage en capital	Pourcentage en droits de vote
INSTITUTIONNELS			
AGF	182 000	10,30%	10,30%
Groupe Médéric	169 800	9,60%	9,60%
Société MACIF	167 500	9,50%	9,50%
Groupe Crédit Foncier de France	155 214	8,80%	8,80%
Paris Orléans	141 800	8,00%	8,00%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	4,80%	4,80%
Groupe Banques Populaires	53 900	3,00%	3,00%
CRESERFI	29 900	1,70%	1,70%
Banque MARTIN MAUREL	13 500	0,70%	0,70%
Sous-total	998 214	57,50%	57,50%
DIRIGEANTS - FONDATEURS			
Philippe ROSIO	47 751	2,70%	2,70%
Arline GAUJAL-KEMPLER	47 756	2,70%	2,70%
Alain JULIARD	34 476	1,90%	1,90%
AUTRES			
Personnes morales ayant plus de 1% du capital			
Société CARAC	54 000	3,06%	3,06%
Fortis Luxembourg Vie SA	46 266	2,62%	2,62%
Société ANDROS et COMPAGNIE	40 400	2,29%	2,29%
Groupe Industriel MARCEL DASSAULT	40 350	2,29%	2,29%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	34 200	1,94%	1,94%
Société UXMAL SA	32 000	1,81%	1,81%
Société RIA	29 900	1,69%	1,69%
Société IMBELLAAGE SNC	27 000	1,53%	1,53%
Société TABAG	27 000	1,53%	1,53%
Sous total	331 116	18,8%	18,8%
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	197 040	11,2%	11,2%
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	109 349	6,20%	6,20%
TOTAL	1 765 702	100,00%	100,00%

(1) A la connaissance de la Société, aucun actionnaire parmi ces personnes ne détient plus de 5% du capital.

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 2008 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*

Par courrier du 26 janvier 2009, complété par un courrier du 27 janvier, la société par actions simplifiée Compagnie Financière Privée (Cofip) ⁽¹⁾ (55 rue Anatole France, 92300 Levallois Perret), a déclaré avoir franchi en hausse, le 23 janvier 2009, par suite d'une acquisition d'actions FONCIERE INEA sur le marché, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE INEA et détenir 138 419 actions FONCIERE INEA représentant autant de droits de vote, soit 5,005% du capital et des droits de vote de cette société ⁽²⁾.

Le déclarant a par ailleurs précisé détenir 12 500 « Océanes » donnant droit, par conversion, à autant d'actions FONCIERE INEA.

⁽¹⁾ Contrôlée par la société civile La Patrimoniale (famille Vincent Hollard).

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

2.1.6.1.4. 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.

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

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

2.1.6.1.6. Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Les sommes distribuées après le 1^{er} janvier 2005 éligibles ou non à l'abattement se sont élevées :

Exercices	Dividendes	Avoir fiscal	Nombre d'actions	Nominal
2007	2.986.958 €	zéro	2.765.702	14,66
2006	Néant	zéro	2.765.702	14,66
2005	Néant	zéro	730.304	15,25
2004	Néant	zéro	23.870	15,25
2003	Néant	zéro	2.500	15,25

Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes respecte 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 2009 au titre de l'exercice 2008), 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.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2008

Il sera proposé aux actionnaires de constater :

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2008 d'un montant de 1.014.859,96 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 597.684,46 euros, ressort en un bénéfice disponible de 1.612.544,42 euros,
 - d'autre part que :
 - le compte « Autres Réserves » ressort au 31 décembre 2008 à 1.051.727,91 euros,
 - le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2008 à 55 179 165,94 € euros,
 - de prélever :
 - une somme de 1.051.727,91 € sur le compte « Autres Réserves »,
 - une somme de 373.428,83 € sur le compte « Primes d'Emission »,
- ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 1.612.544,42 euros, forme un résultat distribuable de 3.037.701,16 euros,
- d'affecter ce résultat total distribuable de 3.037.701,16 euros comme suit :
 - A la Réserve Légale, à concurrence de 50.743 euros
(par prélèvement sur le bénéfice disponible de 1.612.544,42 euros)

ce qui laisse un résultat distribuable de 2.986.958,16 euros

-A titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 2.986.958,16 euros dont la distribution est effectuée comme suit :

- en premier lieu, distribution d'un montant de 1.561.801,42 € prélevé sur le bénéfice disponible ;
- en deuxième lieu, distribution d'un montant de 1.051.727,91 € prélevé sur le poste « Autres réserves » ;
- en dernier lieu, distribution d'un montant de 373.428,83 € prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2008 ressortira donc pour chacune des 2.765.702 actions à 1,08 €.

Il est précisé que :

- le montant distribué sera payable vingt jours après l'Assemblée Générale ayant décidé sa distribution ;
- au cas où, lors de la mise en paiement de la distribution, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au montant de la distribution non versé en raison de la détention desdites actions, serait affecté au compte report à nouveau.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves, autres que la réserve légale, ont été auparavant répartis. Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, les réserves distribuées qui ne proviennent pas de réserves incorporées au capital et la prime d'émission remboursée ne sont pas considérées comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressort à 1.178.787,51 €, soit pour chacune des 2.765.702 actions un montant unitaire de 0,43 € (0,42621638556 euros).

Le montant imposable de la distribution ressort à 1.808.170,65 €, soit pour chacune des 2.765.702 actions un montant unitaire de 0,65 € (0,65378361443 euros).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2009 imposables (0,65 € par action), soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sont, le cas échéant, éligibles :

- 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 dispositions de l'article 158-3-5° du Code Général des Impôts).

Les personnes physiques domiciliées en France pourront opter pour leur assujettissement à un prélèvement forfaitaire au taux de 18% (plus prélèvements sociaux), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2009 imposables et n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt, au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée générale rappelle que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007
Nombre d'actions	730.304	2.765.702	2.765.702
Dividende net par action	néant	néant	1,08 € (1)

(1)montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

Il sera demandé aux actionnaires de constater que la distribution susvisée de réserves et de primes d'émission donnera lieu :

- à une information des titulaires des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BCE) émis par la Société et à un ajustement de la parité d'exercice attachée aux BCE et ce, en conformité avec la réglementation applicable aux BCE,
- à une information des porteurs des Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANES) émises par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux OCEANES et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux OCEANES.

2.1.6.1.7. Quidus

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 2008

2.1.6.1.8. Autorisation à donner au Directoire pour le rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 25 avril 2008 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 25 avril 2008 à un prix d'achat maximum de 80 euros hors frais .

Cette autorisation ayant été donnée pour une durée de 18 mois expirant par conséquent le 25 octobre 2009.Le Directoire proposera aux actionnaires lors de la prochaine assemblée de renouveler cette autorisation (après avoir annulé la précédente en cours de validité).

2.1.6.1.9. Opérations afférentes aux titres de la société

2.1.6.1.9.1. Contrat de liquidité

En date du 15 juillet 2008, il a été mis fin au contrat de liquidité confié par la société FONCIERE INEA à la société NATIXIS Securities.

A cette date, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 20 573 titres FONCIERE INEA,
- 3 055,37 euros.

Il est rappelé que lors du dernier bilan semestriel soit au 30 juin 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 17 659 titres FONCIERE INEA,
- 98 544.48 euros.

A compter du 16 juillet 2008 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la société FONCIERE INEA a confié à Dexia Securities France la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur les actions ordinaires conforme à la Charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales obligatoires du 1er avril 2005.

Pour la mise en œuvre de ce contrat au 16 juillet 2008, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 20 573 titres FONCIERE INEA,
- 250 000 euros.

En date du 29 octobre 2008, il a été procédé à un apport complémentaire de 250 000 €.

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Foncière INEA à la société DEXIA SECURITIES France, à la date du 31 décembre 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 24 813 titres Foncière INEA
- 391 584,15 €

2.1.6.1.9.2. Opérations réalisées par les dirigeants au titre de l'exercice 2008

Néant

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

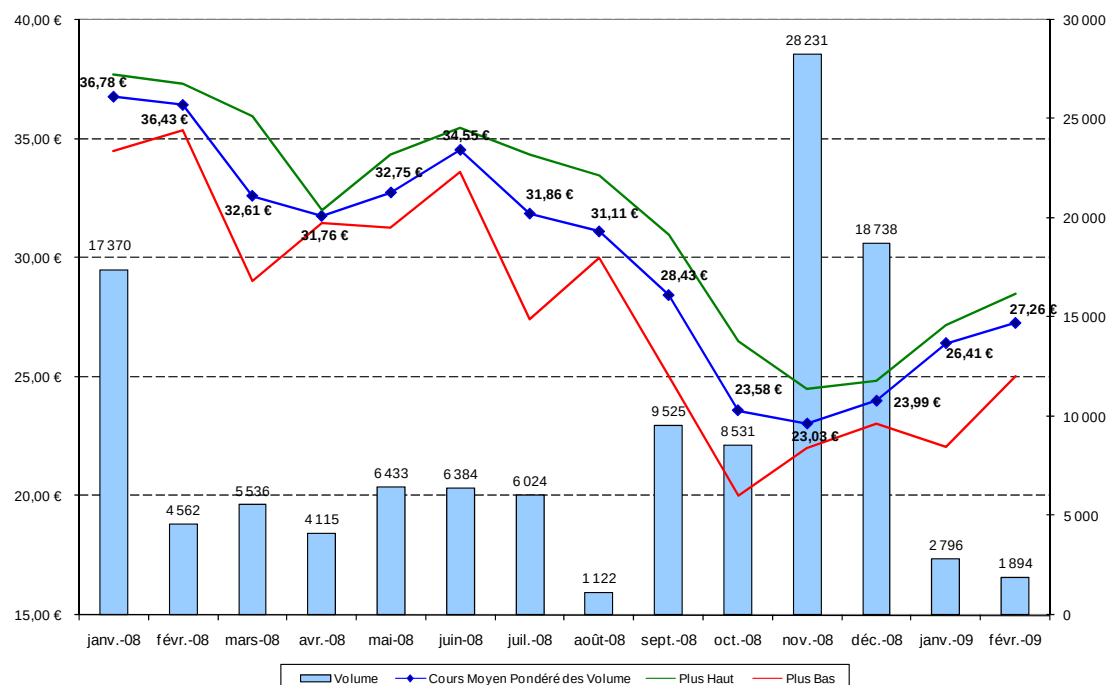
En application de l'article L.225-100-3 du Code de Commerce issu de la loi 2006-387 du 31 mars 2006 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, il est précisé que :

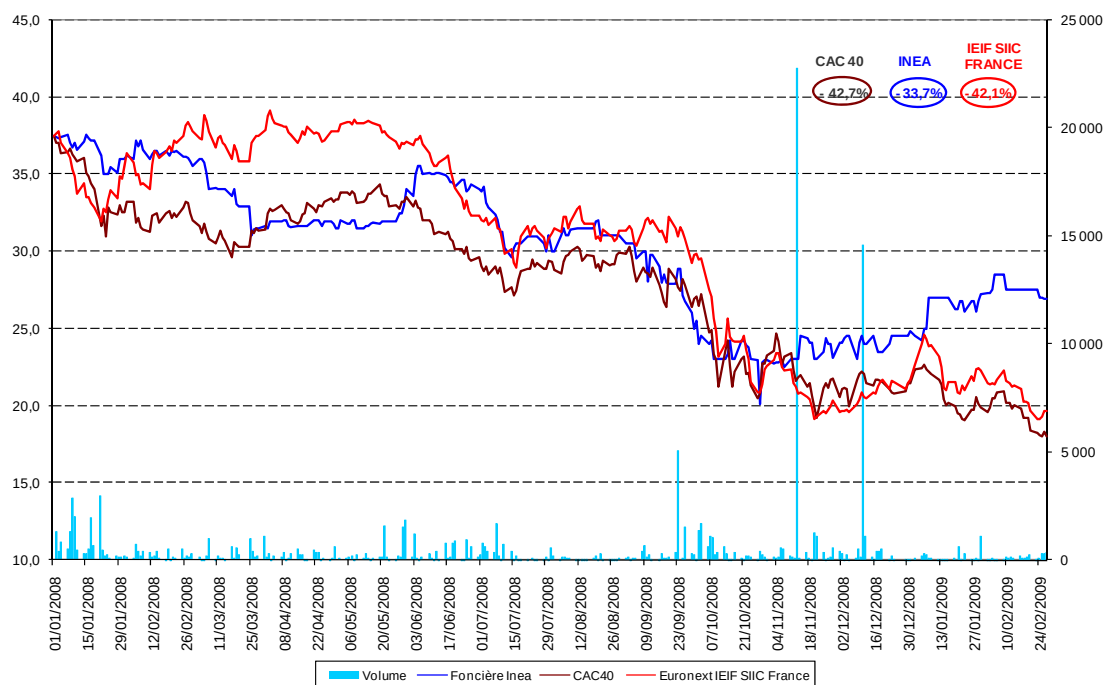
- le droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'assemblée générale du 25 avril 2008 a consenti au Directoire différentes délégations de compétence lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce pour un montant global maximum au nominal de 100.000.000 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 25

- avril 2008 a autorisé le Directoire à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10% du capital pour un prix maximum d'achat de 80 euros hors frais - 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 a 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 ;
 - le pacte d'actionnaires signé 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) ;
 - les contrats d'emprunts bancaires comportent des clauses résolutoires en cas de changement de contrôle ;
 - en outre, la société a émis en date du 10 juillet 2008, 859.371 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes correspondant à un produit brut d'émission d'un montant de 34.374.840 euros. L'émission comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle.

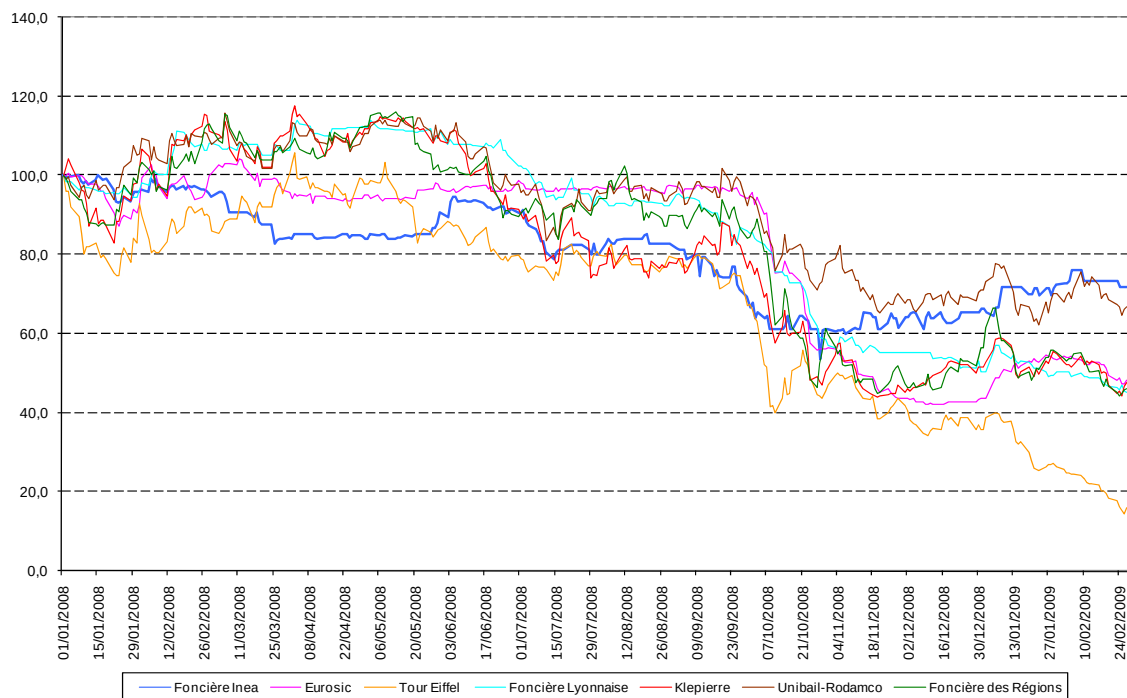
2.1.6.1.11. Évolution du cours de bourse année 2008

116.571 titres échangés au cours de l'exercice 2008, soit 4,21% du capital :

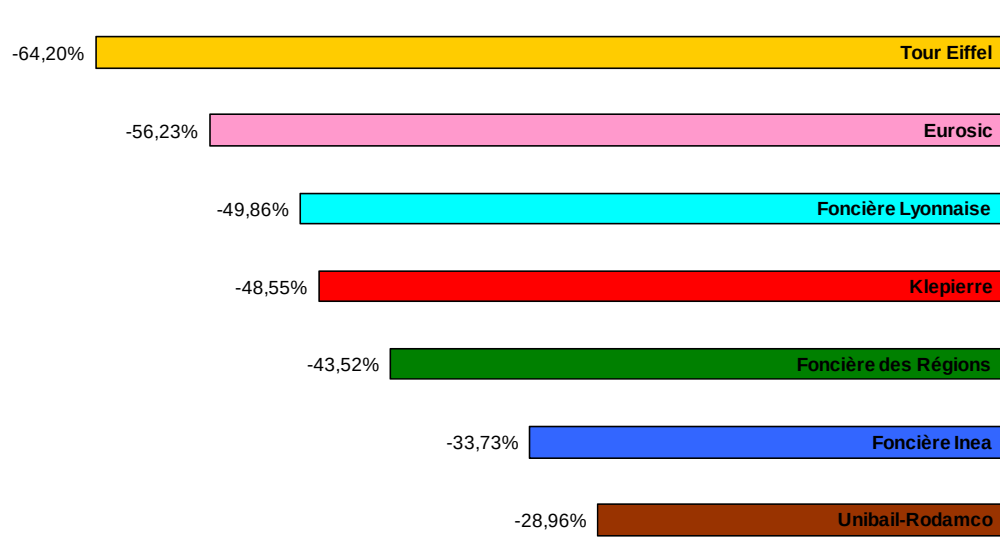




Le cours de l'action FONCIERE INEA a bien résisté par rapport à d'autres foncières cotées.



Evolution des cours d'un échantillon de foncières en 2008



2.1.6.2. Développement durable et impact social et environnemental

FONCIERE INEA entend tout d'abord communiquer des informations sociales et ce, en application des dispositions de l'article L.225-102 et R225-104 du Code de Commerce correspondant à l'état de la participation des salariés au capital social de la Société.

FONCIERE INEA transmettra ensuite les informations visées à l'article L.225-102-1 et R 225-105 du Code de Commerce relatives à la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

Informations sociales en application des dispositions de l'article L.225-102 du Code de Commerce

▪ *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.

▪ *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

▪ *Importance de la sous-traitance*

Néant

Informations environnementales en application de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce

Voir paragraphe 2.I.5.1.1. Risques opérationnels 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).

L'activité de FONCIERE INEA est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique, lesquelles visent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions).

FONCIERE INEA détient des immeubles qui peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu la santé publique ou la sécurité (exemple : présence d'amiante, de légionellose, de plomb et de pollution des sols).

FONCIERE INEA a une obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire. Bien entendu si des problèmes survenaient, ces derniers pourraient avoir une incidence négative sur la situation financière de la société.

Enfin reste le problème lié aux risques d'inondation, d'effondrement ou d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. Si ces hypothèses s'avéraient, elles pourraient donner lieu à la fermeture totale ou partielle des immeubles concernés et entraîneraient un impact négatif sur le groupe.

S'il n'existe pas au sein de la Société FONCIERE INEA de service interne de gestion de l'environnement (étant rappelé que FONCIERE INEA n'emploie aucun salarié), la direction opérationnelle de la Société n'a de cesse que de vouloir améliorer les conditions de travail de ses collaborateurs et de prendre des mesures pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels et aux espèces végétales protégées.

La réalisation de ses investissements a pour objectif de réaliser des économies d'énergie et de respecter les demandes, de plus en plus grandes de la part des acquéreurs de biens immobiliers, répondant aux critères de développement durable.

FONCIERE INEA a totalement intégré les différentes dimensions de ce développement durable dans ses approches de chaque projet, dans la localisation desdits projets et dans la réalisation de ces derniers. Elle affiche une volonté délibérée de détenir à terme des immeubles se rapprochant de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale).

2.I.6.3. Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 25 avril 2008 comme indiqué au paragraphe 2.I.6.1.8 ci-avant et via le contrat de liquidité mentionné au paragraphe 2.I.6.1.9.1, savoir :

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Foncière INEA à la société DEXIA SECURITIES France, à la date du 31 décembre 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 24 813 titres Foncière INEA
- 391 584,15 €

Dans le cadre du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice 2008, 24.112 actions ont été achetées. Un forfait de 6.250 € HT par trimestre est perçu par DEXIA. Le nombre d'actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice est de 24.813 actions.

2.1.6.4. Annexes au rapport du Directoire

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

Néant

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

Néant

2.1.6.4.3. Rapport spécial relatif aux rachats d'actions

Ce rapport a été supprimé par Ordonnance 2009-105 du 30 janvier 2009. Les informations le remplaçant sont portées dans le paragraphe 2.1.6.3 ci-avant.

2.1.7. Tableau des résultats (5 derniers exercices) ; Délégations de compétences ; Rapport sur le contrôle interne

2.1.7.1. 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	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08
I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) capital social	364 018	11 137 136	40 545 191	40 545 191	40 545 191
b) Nombre d'actions émises	23 870	730 304	2 765 702	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	10 882 922
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	155 568	590 746	1 147 884	5 565 655	4 610 289
c) Impôt sur les bénéfices	12 590	455 426	0	723 823	0
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	142 314	35 913	884 129	2 933 385	1 014 860
e) Montant des bénéfices distribués				2 986 958	2 986 958
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	5.98	0.18	0.42	1.75	1.67
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5.96	0.05	0.32	1.06	0.37
c) Dividende distribué à chaque action				1.08	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...)					

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

2.1.7.2.1.

Objet de la Résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société du 25 avril 2008	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 25 avril 2008
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 (11ème résolution)	100.000.000€*	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 (12ème résolution)	100.000.000€*	26 mois
3. Autorisation 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 de l'article L225-135-1 du code de commerce (13ème résolution)	Dans la limite de 15% de l'émission initiale*	26 mois
4. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés de la société (14ème résolution)	10.000.000 €	26 mois

* Le montant nominal total 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 onzième, douzième et treizième résolutions, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (EUR 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 accès à des actions.

Idem pour le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises en application des résolutions portant délégations de compétence.

2.1.7.2.2.

L'Assemblée Générale du 23 décembre 2004 a attribué gratuitement 533.883 de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) à raison de :

- 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 conditions et modalités des BCE sont fixées sous le paragraphe 3.II.2.4 du présent document de référence auquel il est fait ici renvoi, sachant que l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004, pour permettre l'exercice des bons, 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.

Elle a donné tous pouvoirs au Président (la société à l'époque ayant la forme d'une société par actions simplifiée dirigée par un Président) pour, dans le cadre de l'exécution de la présente décision, informer les bénéficiaires des BCE, protéger leurs droits, recueillir leurs souscriptions, constater les augmentations du capital, modifier les statuts et, plus généralement, accomplir toutes formalités et faire tout ce qui sera nécessaire.

L'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006 a ratifié en tant que de besoin le transfert entre les mains du Directoire (la Société étant devenue une société anonyme à Conseil de Surveillance et Directoire) de la délégation de pouvoirs consentie au Président de la Société comme indiqué ci-dessus par l'Assemblée du 23 décembre 2004 pour exécuter les décisions susvisées. »

2.1.7.3. Rapport sur l'utilisation des délégations de compétence

Autorisations données	Utilisation
I - Autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004 (ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006) de procéder à une augmentation de capital social d'un montant nominal de 8.141.715,75 euros réservée aux porteurs des 533.883 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) (souhaitant les exercer) détenus, à raison de 177.961 BCE chacun, par Messieurs Philippe ROSIO et Alain JULIARD et par Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, étant précisé qu'à ce montant de 8.141.715,75 euros 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) – Autorisation notamment donnée au Directoire pour informer les bénéficiaires des BCE, protéger leurs droits, recueillir leurs souscriptions, constater les augmentations du capital, modifier les statuts et, plus généralement, accomplir toutes formalités et faire tout ce qui sera nécessaire.	<i>Néant</i>
II – 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.	<i>Utilisation : Voir le document de référence R.08.033 page 82</i>
III - Autorisation globale donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou 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 Le 25 avril 2008 l'assemblée générale des actionnaires au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 11ème résolution) a délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social : - par émission d'actions ordinaires, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, - 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. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée	<i>Utilisation : cette autorisation n'a pas été utilisée</i>

susvisée Plafond global en nominal : 100 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 (13^{ème} résolution)	
IV - Autorisation globale à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le 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 Le 25 avril 2008, l'assemblée générale des actionnaires au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 12ème résolution a délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions existantes ou à émettre 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 : 100 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 (13^{ème} résolution)	Utilisation : En vertu de la délégation de compétence qui lui a été donnée, le Directoire a décidé le 1^{er} juillet 2008 de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire représenté par des obligations convertibles et/ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes et a subdélégué ses pouvoirs au Président du Directoire. Ce dernier, a en date du 10 juillet 2008, pris acte qu'il avait été émis 859.371 obligations d'une valeur nominale unitaire de 40 euros pour un montant de 34.374.840 euros. La parité est 1 obligation pour 1 action Foncière INEA. La date de jouissance et de règlement a été fixée au 10 juillet 2008. Le taux d'intérêt annuel est de 5,5%. Date du prochain coupon : 01/01/2009. Fréquence du coupon : annuelle. Amortissement : à maturité. Maturité : 01/01/2014. Les 859.371 obligations ont été admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de Nyse Euronext le 10 juillet 2008.
V. 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 L225-135-1 du Code de Commerce. L'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2008 a, au titre de sa compétence extraordinaire (13^{ème} résolution) autorisé la Directoire à augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de trente jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15% de l'émission initiale. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée	Utilisation : cette autorisation n'a pas été utilisée
VI. Autorisation 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, adhérent à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions de l'article L443-5 du Code du Travail et L.2258-138-1 du Code de Commerce L'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2008a, au titre de sa 14^{ème} résolution, a autorisé le Directoire à procéder, dans le cadre des dispositions des articles précités, à des augmentations de capital réservés aux salariés de la sociétés et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérent à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : 10 millions d'euros	Utilisation : cette autorisation n'a pas été utilisée

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 2008)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

Comme chaque année, nous vous rendons compte, en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce, aux termes du présent rapport, en notre qualité de Président du Conseil de Surveillance, des points suivants relatif aux :

- conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance,
- procédures de contrôle interne mises en place par la Société FONCIERE INEA,
- éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directoire.

Nous vous précisons que pour la rédaction de son rapport, au titre de l'exercice 2008, FONCIERE INEA s'est inspirée du « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document édité par l'AMF le 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ».

La Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France. (code AFEP-MEDEF).

La démarche d'évaluation du conseil est essentielle. Pour cette raison et conformément aux recommandations du rapport AFEP-MEDEF, le document de référence indique les mesures qui ont été prises pour évaluer les performances du conseil d'administration ou bien les mesures d'évaluation qui sont prévues pour l'avenir. Le document de référence indique également le nombre de réunions tenues lors de l'exercice écoulé et le taux de présence des membres. Le document de référence expose aussi les règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements effectués à ce titre aux administrateurs ainsi que les critères d'attribution.

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

Le contrôle interne est l'affaire de tous : des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de la société.

1. Composition du Conseil de Surveillance et règlement intérieur

Le Conseil est composé de onze membres (dont huit 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) dont les mandats d'une durée de six exercices expirent à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ou 31 décembre 2013 pour Monsieur Vincent HOLLARD).

Les membres du 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.

Il est rappelé que 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.

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 sont mentionnés dans le rapport du Directoire au paragraphe 2.1.3.2.3. du présent document de référence.

Les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société, sont fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance lequel indique en outre des précisions quant à la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication. Ledit règlement intérieur a mis en place un Comité d'Audit dont il sera fait état 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 5 fois en 2008, soit les 31 janvier, 16 avril, 29 août, 23 octobre et 28 novembre 2008. Il a pu, lors de chaque séance, valablement délibérer du fait de la présence de plus de la moitié de ses membres, sachant que ces derniers se sont tous prononcés en faveur des projets qui leur étaient soumis, sauf cas d'abstention légale.

Le Conseil du 31 janvier 2008 a eu pour objet l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 : 7 membres sur les dix en fonction étaient présents, sachant que les commissaires aux comptes titulaires, Messieurs Jean-Pierre CAROFF (pour la Société PriceWaterHouseCoopers Audit) Franck NOEL (pour la Société KPMG), étaient présents.

Le Conseil du 16 avril 2008 a examiné le rapport trimestriel du Directoire sur lequel il n'a pas formulé d'observations. Huit membres sur onze étaient présents.

Le Conseil du 29 août 2008 a statué sur la situation comptable de la Société au 30 juin 2008. Neuf membres sur onze étaient présents. Les Commissaires aux Comptes étaient présents.

Le Conseil du 23 octobre 2008 a examiné la situation opérationnelle et financière de la Société. Tous les membres étaient présents.

Le Conseil du 28 novembre 2008 a statué sur le compte rendu du Directoire relatif à l'activité de la Société et sur le renouvellement du mandat des membres du Comité d'Audit. Onze membres sur onze étaient présents.

3. Règles de répartition des jetons de présence et montants individuels des jetons de présence – Critères d'attribution

Le Président du Conseil de Surveillance Monsieur Alain JULIARD et le Vice-Président du Conseil Monsieur Claude HEURTEUX ne perçoivent aucun jeton de présence à leur demande.

Les membres du Conseil de Surveillance suivants, savoir Monsieur Jean-Jacques BONNAUD, Marc-Olivier LAURENT, Pierre LATROBE, Vincent HOLLARD, les Sociétés CRESERFI et COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT perçoivent un montant identique de jetons de présence. Ce montant est précisé dans les tableaux figurant sous le paragraphe 2.1.3.2.3 du document de référence.

Les autres membres du Conseil de Surveillance, savoir Messieurs Jean-Louis FORT, Michel ALBERT et Bernard FRAIGNEAU perçoivent un montant de jetons de présence, différent pour chacun d'entre eux, et en tous cas supérieur à celui versé aux membres ci-dessus, en raison de leurs compétences particulières fournies à la Société. Les montants sont précisés dans les tableaux figurant sous le paragraphe 2.1.3.2.3 du document de référence.

L'attribution des jetons de présence se fait donc par rapport à des critères d'expérience professionnelle et de compétence.

4. Convocations et informations des membres du Conseil de Surveillance

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 leur mission. Les commissaires aux comptes sont également convoqués aux réunions du Conseil qui statuent sur l'arrêté des comptes annuels.

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 une fois par trimestre au moins, un rapport retraçant les principaux actes, faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments permettant au Conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale. Il communique aussi l'information financière trimestrielle et les comptes semestriels.

Dans les délais légaux, le Directoire soumet au Conseil de Surveillance, à des fins de vérification et de contrôle, après la clôture de chaque exercice, 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. Il l'a également établi au titre du premier semestre 2008.

5. Censeurs

Parmi les acteurs du contrôle interne, figurent les censeurs. La société en compte deux :

- la SCI du Club de Résidence CALA BIANCA représentée par Messieurs Pierre et Jean BELMUDES dont le mandat expirera lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.

- La MACIF représentée par Monsieur Daniel FRUCHART dont le mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.

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 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.

6. Comité d'Audit

Autre acteur du contrôle interne, le Comité d'Audit, institué par le Conseil de Surveillance (lors de l'introduction en bourse de la Société). Ce dernier regroupe 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) Il est composé à ce jour des 4 membres suivants, savoir :

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

Elu pour une durée d'un an renouvelable, le Comité d'Audit a été renouvelé par le Conseil de Surveillance pour une nouvelle durée d'un an expirant le 21 novembre 2009.

Les missions du Comité d'Audit consistent à :

- fournir une assistance au Conseil de Surveillance dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels,
- examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil de Surveillance,
- entendre les Commissaires aux Comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,
- examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux Comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement,
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux Comptes avec lesquels il a des contacts réguliers,
- examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et formuler un avis sur les honoraires sollicités,
- 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.

Le Comité d'Audit se saisit également de toute opération ou de tout fait ou évènement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ou de risques.

Il vérifie 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 les 29 janvier et 27 août 2008, pour statuer notamment sur les points suivants :

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.

Réunion du 27 août 2008 :

- présentation synthétique des états financiers consolidés au 30 Juin 2008 ;
- revue des états financiers consolidés et sociaux au 30 juin 2008 (bilan et compte de résultat);
- points spécifiques tels :
 - immeubles de placement (« actifs ») : changement du mode d'amortissement (norme IAS 8)
 - coûts de transaction directement attribuables à un actif ou à un passif financier (IAS 39-9)
 - expertise immobilière réalisée au 30 juin 2008 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

Les procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société ont pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les opérations réalisées par la société s'effectuent en conformité avec les lois et règlements propres aux sociétés commerciales, en application par ailleurs des instructions et orientations fixées par les organes sociaux d'une part et des normes professionnelles attachées aux opérations réalisées par la Société d'autre part et enfin dans le cadre du bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs.

Elles ont encore pour objectif de vérifier et veiller à ce que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société soient fiables et reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société. Elles tendent en outre à maintenir une bonne transmission des informations comptables et financières entre les différents acteurs. Le contrôle interne vise d'une façon générale à assurer la préservation des actifs, la maîtrise des activités de la société, l'efficacité de ses opérations et l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le contrôle interne comptable et financier a pour but de prévenir et détecter les fraudes et les irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible ; de s'assurer de la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle et ce, d'autant plus que ces éléments concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ; de veiller à la fiabilité des comptes publiés et 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 étant rappelé que

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.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que ses risques soient totalement éliminés. L'analyse des risques fait par ailleurs l'objet de développements dans le rapport du Directoire sous le paragraphe 2.1.5 ci-avant.

Le contrôle interne ne peut néanmoins fournir une garantie absolue que les objectifs tels que visés ci-dessus de la société soient atteints.

2. Procédures et organisation du contrôle interne

Le Directoire de FONCIERE INEA a examiné, en les rapprochant des pratiques et procédures assurées au sein de la société, un certain nombre de points et questions soulevées dans le « Questionnaire relatif au contrôle interne comptable et financier » tel que mentionné sous le chapitre « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document édité par l'AMF le 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ».

Les six processus clés qui rythment l'activité de la FONCIERE INEA (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 des responsabilités de chacune d'entre elles,
- la vérification du circuit de collecte et de diffusion des informations,
- le développement des processus et systèmes d'informations dans le but de satisfaire les exigences de fiabilité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière liée aux six processus susvisés.

Ces procédures permettent d'identifier, surveiller, analyser et gérer 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 collégalement par le Directoire (les documents juridiques matérialisant ces décisions sont signés par les personnes habilitées -Président du Directoire, Directeur général-).

Il existe un Comité d'Investissement créé par le Directoire qui compte 10 membres (dont 8 « indépendants ») et présidé par Madame Arline GAUJAL-KEMPLER. Le Comité assiste le Directoire, à titre purement consultatif, dans l'appréciation des investissements

envisagés par ce dernier, étudiant à la demande du Directoire, les projets d'acquisition et de vente de biens immobiliers. Il a été consulté 9 fois en 2008, contre 22 fois en 2007.

Il est rappelé que :

- le Comité d'Investissement ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale (les membres du Comité d'Investissement n'encourent donc aucune responsabilité au titre des avis qu'ils rendent au Directoire.),
- Il 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, (pouvant être consulté soit par courrier électronique, soit dans le cadre de réunions « physiques »),
- Ses travaux et avis font l'objet d'échange de correspondances communiquées au Directoire,
- Ses membres ne perçoivent aucune rémunération.

4. Recensement et dispositif de gestion des risques

L'identification, l'analyse et la maîtrise des risques majeurs susceptibles d'être encourus par la société est une préoccupation constante de FONCIERE INEA.

FONCIERE INEA a utilisé, au regard des procédures mises en place dans la société, le « Questionnaire relatif à l'analyse et à la maîtrise des risques » tel que mentionné sous le chapitre « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document de l'AMF du 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ».

FONCIERE INEA, comme l'an passé, a, au titre de l'exercice 2008, procédé à une revue générale des risques principaux auxquels la Société est ou pourrait être confrontée. Ces risques font l'objet du paragraphe 2.I.5 du rapport de gestion du Directoire et sont ci-après rappelés pour mémoire :

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.5.1.1 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.5.1.2 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 au niveau des taux de change
- Risque sur actions
- Risques liés aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations »)

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.I.5.1.3 ci-avant.

5. Contrôle interne applicable aux filiales

FONCIERE INEA applique aux filiales sur lesquelles elle exerce un contrôle effectif ses procédures de contrôle interne. La seule exception est la SAS Messagerie Développement, contrôlée à 22%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par l'actionnaire majoritaire.

Il est rappelé que lesdites filiales sont :

- la Société SCI PA (contrôlée à 99 % par FONCIERE INEA),
- la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (contrôlée à 22 % par FONCIERE INEA),
- la SCI ALPHA MARBEUF 11 (contrôlée à 100 % par FONCIERE INEA).

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

Il est rappelé que FONCIERE INEA en matière d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière:

- 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.

FONCIERE INEA a vérifié les points soulevés dans le « Questionnaire relatif au contrôle interne comptable et financier » tel que mentionné sous le chapitre « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document de l'AMF précité.

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

Les membres du Conseil de Surveillance, à l'occasion de la réunion du 6 février 2009, ont débattu sur le projet du présent rapport, y apportant des modifications sur certains points étant rappelé que le Comité d'Audit, lors de sa séance du 06 février 2009, a de son côté fait des commentaires et proposé des ajouts dont il a été tenu compte.

CONCLUSION

Aucun effort ne sera épargné afin d'identifier les points de contrôle interne à améliorer notamment pour les besoins de la communication au bénéfice des actionnaires de FONCIERE INEA et du marché.

Le Président du Conseil de Surveillance
Alain JULIARD

2.1.7.5. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2009 contenant ses observations sur le rapport du Directoire pour la partie relevant d'une Assemblée Générale Ordinaire et sur les comptes de l'exercice 2008

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 2008 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.

La Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France (code AFEP-MEDEF).

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 rendues par la Société GEST au profit de FONCIERE INEA (voir paragraphe 3.IV.2 Contrat de prestations de services avec GEST). Les règlements effectués par FONCIERE INEA depuis 2005 sont mentionnés sous le paragraphe 2.I.3.1.3 ci-dessus.

Les rémunérations (hors charges sociales) en qualité de Cogérants de la société GEST de Monsieur Philippe ROSIO (qui est également Président du Directoire de FONCIERE INEA) et de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER (qui est également Directeur général de FONCIERE INEA), sont visées au même paragraphe 2.I.3.1.3.

Monsieur Philippe ROSIO et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER sont propriétaires de 177.961 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) comme indiqué au paragraphe 2.I.3.1.3.

Les membres du Conseil de Surveillance ne perçoivent aucune rémunération à l'exception des jetons de présence pour tous les membres du Conseil de Surveillance sauf le Président Monsieur Alain JULIARD et le Vice-président Monsieur Claude HEURTEUX qui n'en perçoivent aucun.

Monsieur Alain JULIARD 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 paragraphe 3.IV.2 Contrat de prestations de services avec GEST). Monsieur Alain JULIARD Président du Conseil de Surveillance n'a perçu au titre des exercices 2007 et 2008 aucune rémunération de la part de la SARL GEST en sa qualité de co-gérant de cette société. Il est propriétaire de 177.961 BCE (comme indiqué au paragraphe 3.II.2.4).

S'agissant des observations relatives aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 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.

Le Conseil de Surveillance

2.I.7.6. Rapports des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne

FONCIERE INEA

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE FONCIERE INEA (Exercice clos le 31 décembre 2008)

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

Aux actionnaires

FONCIERE INEA

7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

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 du conseil de surveillance 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 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. 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.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L.225-68 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2009

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Jean-Pierre Caroff
Associé

Franck Noël
Associé

2.II. RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2009 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

S'agissant des décisions relevant des conditions de quorum et majorité d'une Assemblée générale extraordinaire, nous soumettons tout d'abord à vos suffrages le projet de réduction du capital d'un montant maximum de deux millions d'euros (2.000.000 €) moyennant diminution de la valeur nominale unitaire attachées aux 2.765.702 actions composant le capital social.

Cette opération de réduction de capital est liée à l'ajustement de la parité d'exercice des 533.883 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprises (BCE) émis par la Société - cet ajustement étant lui-même justifié par le projet de distribution (sous réserve que vous approuviez cette distribution dans les conditions de majorité prévue par la loi), de sommes prélevées sur les postes « Autres Réserves » et « Primes d'Emission » pour un montant global de 1.425.156,74 euros.

Nous vous rappelons que la distribution de primes ou réserves ne peut en effet être réalisée, en présence de BCE, qu'à la condition de préserver les droits des titulaires de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BCE) 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 en bénéficiant). Les titulaires de BCE doivent pouvoir, en cas d'exercice de leurs BCE, s'il a lieu, 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 confirmé en tant que de besoin.

Ils doivent verser, le jour où ils exerceront leurs BCE, un prix au moins égal à la valeur nominale unitaire des actions.

Nous vous rappelons qu'en application des dispositions de l'article R 228-91 3° et L228-99 3° du Code de Commerce, l'ajustement de la parité d'exercice attachée aux BCE, en cas de distribution de réserves en espèces ou de primes d'émission s'effectue en tenant compte du rapport entre le montant par action de la distribution et la Valeur de l'action avant la distribution. La valeur de l'action avant la distribution est égale à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse au moins qui précèdent le jour de la distribution.

A la date d'établissement du présent rapport, il est impossible de déterminer la nouvelle parité d'exercice puisque « la valeur de l'action avant la distribution » sera arrêtée à l'issue des trois dernières séances de bourse qui précèdent la date de la distribution.

Cependant, dès « la valeur de l'action avant la distribution » arrêtée et la parité d'exercice calculée, il sera possible de déterminer le montant de la réduction de capital.

S'agissant de ce dernier, nous vous proposerons de l'affecter en totalité à un compte de réserves à créer que nous rendrons indisponible.

Sous la condition suspensive de la réalisation de la distribution de primes et /ou réserves susvisée et dès la réalisation de ladite distribution, nous vous demanderons d'autoriser la réduction de capital susvisée dans la limite du montant maximum de 2.000.000 d'euros.

Nous vous demanderons de conférer les pouvoirs les plus larges au Directoire à l'effet (sous la seconde 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) de :

- fixer le montant définitif tant du montant de la réduction de capital, dans la limite de la somme maximum de 2.000.000 euros que de la réserve « indisponible » en découlant,
- affecter la totalité du montant de la réduction de capital à un compte de réserve rendu indisponible,
- constater la réalisation de la réduction du capital social ci-dessus dès le délai d'opposition réservé aux créanciers expiré ou dès les oppositions réglées ou rejetées,
- modifier les articles 6 et 7 des statuts en conséquence,
- effectuer toutes formalités y attachées prévues par la réglementation en vigueur et plus généralement faire le nécessaire,

Vos Commissaires aux comptes ont établi, conformément aux dispositions des articles L.225-204 du Code de Commerce et 179 du décret n°67-236 du 23 mars 1967, le rapport spécial requis pour les opérations de réduction de capital.

Nous vous proposerons en outre de nous donner l'autorisation de revoir l'un des paramètres attachés au réajustement de la parité d'exercice des BCE, en cas d'opérations justifiant ledit ajustement).

Nous vous rappelons en effet que :

- L'Assemblée générale du 23 décembre 2004 a attribué un total de 533.883 BCE à Messieurs Alain JULIARD, Philippe ROSIO et à Madame Arline GAUJAL-KEMPLER qui donnaient droit par souscription à 533.883 actions INEA, de 15,25 euros de valeur nominale unitaire au prix unitaire de 15,25 euros par action, à verser intégralement lors de la souscription, sachant que lesdits BCE peuvent être exercés en une ou plusieurs fois par chacun des souscripteurs, indépendamment les uns des autres, à compter de ladite assemblée du 23 décembre 2004 jusqu'au

23 décembre 2009 inclus et ce, à tout moment à l'intérieur de la période ci-dessus, dès lors que la totalité des actions souscrites par exercice des bons (y compris celles résultant d'exercice de bons antérieurs) n'excède pas 5% du capital social.

- Depuis ladite attribution des BCE, l'Assemblée générale du 21 avril 2006 et les Directoires du 20 mai et 12 juin 2006 ont procédé à une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 15.789.819,50 € effectuée moyennant maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Cette opération donnant lieu au maintien des droits des titulaires des BCE, ladite Assemblée a autorisé le Directoire à procéder à un ajustement de la parité d'exercice et ce dans les conditions visées à l'article L228-99 du Code de Commerce et selon les dispositions de l'article 1.5.1 (1) du contrat d'émission en omettant d'ajuster également le pourcentage susvisé de 5%.

A la suite de cet ajustement, 1 BCE donne droit par souscription à 1,04 action INEA pour un prix global de 15,25 euros dès lors que la totalité des actions souscrites par exercice des bons (y compris celles résultant d'exercice de bons antérieurs), n'excède pas 5% du capital social ;

- Si les actionnaires, lors de la présente Assemblée, se prononcent en faveur de la distribution qui leur est proposée, la Société devra, en application de la réglementation en vigueur, ajuster la parité d'exercice attachée auxdits BCE.

Nous vous demanderons d'accepter qu'à compter de la date de l'assemblée statuant sur ce point et jusqu'à l'expiration de la période d'exercice, les BCE soient exerçables, à tout moment, dès lors qu'à la suite de cet exercice, la totalité des actions détenues, en ce compris les actions souscrites par l'exercice des bons à cette date ou antérieurement par chacun des souscripteurs, n'excède pas 6 % du nombre d'actions composant le capital social.

Si vous le voulez bien, cette règle de 6 % s'appliquera dès lors que les montants des souscriptions aux augmentations de capital de la Société Foncière Inea (montant des primes d'émission inclus et montant des souscriptions aux actions par exercice des BCE également inclus) resteront inférieurs à un total global cumulé de cent millions (100.000.000) d'euros. Dès que cette somme de cent millions d'euros sera dépassée, cette règle des 6 % ne jouera plus.

En cas d'accord de votre part, il vous appartiendra de donner les pouvoirs les plus larges au Directoire pour apporter au contrat d'émission attaché aux BCE toutes modifications consécutives, sous réserve de l'accord des titulaires des BCE, en application des dispositions de l'article L228-103 du Code de Commerce et effectuer toutes formalités de dépôt et de publicité en découlant.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions ainsi proposées.

LE DIRECTOIRE

2.III.ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2009

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 2008,
- Rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 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 2008,
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2008,
- Quitus aux membres du Directoire, aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs,
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2008,
- Affectation du résultat de l'exercice 2008 – montant de la distribution,
- 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,
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes,
- Réduction du capital, d'un montant maximum de 2.000.000 d'euros, sous la condition suspensive de la réalisation de la distribution d'une somme de 1.425.156,74 euros prélevée sur les postes « Autres Réserves pour 1.051.727,91 euros et Primes d'Emission pour 373.428,83 euros », moyennant diminution de la valeur nominale unitaire attachée aux 2.765.702 actions composant le capital social et affectation du montant de la réduction à un compte de réserve à créer rendu indisponible,
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de :
 - fixer le montant définitif tant du montant de la réduction de capital, dans la limite de la somme maximum de 2.000.000 d'euros que de la réserve « indisponible » en découlant,
 - affecter la totalité du montant de la réduction de capital à un compte de réserve rendu indisponible,
 - constater la réalisation définitive de la réduction du capital social ci-dessus dès le délai d'opposition réservé aux créanciers expiré ou dès les oppositions réglées ou rejetées,
 - procéder à la modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts.
 - effectuer toutes formalités attachées à cette opération telles que prévues par la réglementation en vigueur et plus généralement faire le nécessaire.
- Autorisation à donner relative à une révision d'un des paramètres attachés au réajustement de la parité d'exercice des Bons de Souscription de Parts de Créateurs d'Entreprises (BCE),
- Pouvoirs en vue des formalités.

TEXTE DES RESOLUTIONS

A TITRE 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 2008 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 1.014.859,96 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 2008.

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 2008 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

TROISIEME RESOLUTION (*Affectation du résultat de l'exercice 2008 – montant de la distribution*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Directoire,

➤ constatant :

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2008 d'un montant de 1.014.859,96 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 597.684,46 euros, ressort en un bénéfice disponible de 1.612.544,42 euros,
- d'autre part que :
 - le compte « Autres Réserves » ressort au 31 décembre 2008 à 1.051.727,91 euros,
 - le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2008 à 55 179 165,94 € euros,

➤ prélève :

- une somme de 1.051.727,91 € sur le compte « Autres Réserves »,
- une somme de 373.428,83 € sur le compte « Primes d'Emission»,

ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 1.612.544,42 euros, forme un résultat distribuable de 3.037.701,16 euros,

- décide d'affecter ce résultat total distribuable de 3.037.701,16 euros comme suit :

- A la Réserve Légale, à concurrence de 50.743 euros
(par prélèvement sur le bénéfice disponible de 1.612.544,42 euros)

ce qui laisse un résultat distribuable de 2.986.958,16 euros

-A titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 2.986.958,16 euros dont la distribution est effectuée comme suit :

- en premier lieu, distribution d'un montant de 1.561.801,42 € prélevé sur le bénéfice disponible ;
- en deuxième lieu, distribution d'un montant de 1.051.727,91 € prélevé sur le poste « Autres réserves » ;
- en dernier lieu, distribution d'un montant de 373.428,83 € prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2008 ressortira donc pour chacune des 2.765.702 actions à 1,08 €.

Il est précisé que :

- le montant distribué sera payable vingt jours après l'Assemblée Générale ayant décidé sa distribution ;
- au cas où, lors de la mise en paiement de la distribution, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au montant de la distribution non versé en raison de la détention desdites actions, serait affecté au compte report à nouveau.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves, autres que la réserve légale, ont été auparavant répartis. Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, les réserves distribuées qui ne proviennent pas de réserves incorporées au capital et la prime d'émission remboursée ne sont pas considérées comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressort à 1.178.787,51 €, soit pour chacune des 2.765.702 actions un montant unitaire de 0,43 €.

Le montant imposable de la distribution ressort à 1.808.170,65 €, soit pour chacune des 2.765.702 actions un montant unitaire de 0,65 €.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2009 imposables (0,65 € par action), soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sont, le cas échéant, éligibles :

- 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 dispositions de l'article 158-3-5° du Code Général des Impôts).

Les personnes physiques domiciliées en France pourront opter pour leur assujettissement à un prélèvement forfaitaire au taux de 18% (plus prélèvements sociaux), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2009 imposables et n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt, au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée générale rappelle que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	<i>Exercice 2005</i>	<i>Exercice 2006</i>	<i>Exercice 2007</i>
<i>Nombre d'actions</i>	<i>730.304</i>	<i>2.765.702</i>	<i>2.765.702</i>
<i>Dividende net par action</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>1,08 € (1)</i>

(1)montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

L'Assemblée Générale prend acte par ailleurs du fait que la distribution susvisée de réserves et de primes d'émission donnera lieu :

- à une information des titulaires des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BCE) émis par la Société et à un ajustement de la parité d'exercice attachée aux BCE et ce, en conformité avec la réglementation applicable auxdits BCE,
- à une information des porteurs des Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANES) émises par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux OCEANES et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux OCEANES.

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 2009), à 46.000 euros (montant inchangé).

SIXIEME 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, 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 reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers, 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, en tout ou partie, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale de la 7^{ème} résolution ci-dessous dans les termes qui y sont indiqués..

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquis en exécution de la présente autorisation est fixé à 10% (calculé selon la réglementation en vigueur) 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 pourra être effectué 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.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

SEPTIEME RESOLUTION *(Réduction de capital sous conditions suspensives)*

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, décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la distribution d'une somme de 1.425.156,74 euros prélevée sur les postes « Autres Réserves pour 1.051.727,91 euros et Primes d'Emission pour 373.428,83 euros », dans les conditions et selon les modalités visées à la troisième résolution ci-dessus, de réduire le capital social d'un montant maximum de 2.000.000 euros.

Cette réduction de capital s'effectuera sous la seconde condition suspensive de l'absence d'opposition, ou en cas d'oppositions, du rejet de celles-ci par le Tribunal de Commerce ou encore de leur règlement.

Cette opération est réalisée par voie de diminution de la valeur nominale attachée à chacune des 2.765.702 actions et affectation du montant de la réduction de capital à un compte de réserve rendu indisponible.

HUITIEME RESOLUTION *(Pouvoirs les plus larges à donner au Directoire dans le cadre de la septième résolution)*

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 donne, dans le cadre de la réduction de capital objet de la septième résolution, les pouvoirs les plus larges possibles et nécessaires au Directoire à l'effet de :

- fixer le montant définitif du montant de la réduction de capital, dans la limite de la somme maximum de DEUX MILLIONS d'EUROS (2.000.000 €) et de la prime « indisponible » en découlant,
- affecter la totalité du montant de la réduction de capital à un compte de réserve rendu indisponible,
- constater la réalisation définitive de la réduction du capital social ci-dessus dès le délai d'opposition réservé aux créanciers expiré ou dès les oppositions réglées ou rejetées,
- procéder à la modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts,
- effectuer toutes formalités attachées à cette opération telles que prévues par la réglementation en vigueur et plus généralement faire le nécessaire.

NEUVIEME RESOLUTION *(Autorisation à donner relative à une révision d'un des paramètres attachés au réajustement de la parité d'exercice des Bons de Souscription de Parts de Créateurs d'Entreprises (BCE))*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, prend acte des faits suivants :

- L'Assemblée générale du 23 décembre 2004 a attribué un total de 533.883 BCE à Messieurs Alain JULIARD, Philippe ROSIO et à Madame Arline GAUJAL-KEMPLER qui donnaient droit par souscription à 533.883 actions INEA, de 15,25 euros de valeur nominale unitaire au prix unitaire de 15,25 euros par action, à verser intégralement lors de la souscription, sachant que lesdits BCE peuvent être exercés en une ou plusieurs fois par chacun des souscripteurs, indépendamment les uns des autres, à compter de ladite assemblée du 23 décembre 2004 jusqu'au 23 décembre 2009 inclus et ce, à tout moment à l'intérieur de la période ci-

dessus, dès lors que la totalité des actions souscrites par exercice des bons (y compris celles résultant d'exercice de bons antérieurs) n'excède pas 5% du capital social.

- Depuis ladite attribution des BCE, l'Assemblée générale du 21 avril 2006 et les Directoires du 20 mai et 12 juin 2006 ont procédé à une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 15.789.819,50 € effectuée moyennant maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Cette opération donnant lieu au maintien des droits des titulaires des BCE, ladite Assemblée a autorisé le Directoire à procéder à un ajustement de la parité d'exercice et ce dans les conditions visées à l'article L228-99 du Code de Commerce et selon les dispositions de l'article 1.5.1 (1) du contrat d'émission en omettant d'ajuster également le pourcentage susvisé de 5%.

A la suite de cet ajustement, 1 BCE donne droit par souscription à 1,04 action INEA pour un prix global de 15,25 euros dès lors que la totalité des actions souscrites par exercice des bons (y compris celles résultant d'exercice de bons antérieurs), n'excède pas 5% du capital social.

- Si les actionnaires, lors de la présente Assemblée, se prononcent en faveur de la distribution qui leur est proposée aux termes de la troisième résolution ci-dessus, la Société devra, en application de la réglementation en vigueur, ajuster la parité d'exercice attachée auxdits BCE.

L'Assemblée générale, autorise, avec prise d'effet immédiate, la révision du paramètre de réajustement ci-dessus et décide qu'à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration de la période d'exercice, les BCE seront exerçables, à tout moment, dès lors qu'à la suite de cet exercice, la totalité des actions détenues, en ce compris les actions souscrites par l'exercice des bons à cette date ou antérieurement par chacun des souscripteurs, n'excèdera pas 6 % du nombre d'actions composant le capital social.

Elle décide en outre que cette règle de 6 % s'appliquera dès lors que les montants des souscriptions aux augmentations de capital de la Société Foncière Inéa (montant des primes d'émission inclus et montant des souscriptions aux actions par exercice des BCE également inclus) resteront inférieurs à un total global cumulé de cent millions (100.000.000) d'euros. Dès que cette somme de cent millions d'euros sera dépassée, cette règle des 6 % ne jouera plus.

L'Assemblée générale donne les pouvoirs les plus larges au Directoire pour apporter au contrat d'émission attaché aux BCE toutes modifications consécutives aux présentes décisions, sous réserve de l'accord des titulaires des BCE, en application des dispositions de l'article L228-103 du Code de Commerce. L'Assemblée générale sous cette réserve donne tous pouvoirs au Directoire pour effectuer toutes formalités de dépôt et de publicité en découlant et plus généralement faire le nécessaire.

DIXIEME RESOLUTION *(Pouvoirs en vue des formalités)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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 publicité, de dépôt ou autre qu'il appartiendra.

2.IV. COMPTES CONSOLIDES

2.IV.1. Comptes consolidés 2006

Les comptes consolidés 2006 ainsi que le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent, sont incorporés par référence au document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2006 figurent aux pages 116 à 144 du document de référence mentionné ci-dessus.

2.IV.2. Comptes consolidés 2007

Les comptes consolidés 2007 ainsi que le rapport des Commissaires aux Comptes y afférent, sont incorporés par référence au document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2007 figurent aux pages 145 à 173 du document de référence mentionné ci-dessus.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Loyers	4	13 075	7 249
Produits des activités ordinaires		13 075	7 249
Autres achats et charges externes	4	-5 114	-3 495
Impôts, taxes et versements assimilés		-45	-12
Dotations aux amortissements		-3 761	-2 680
Dotations et reprises sur provisions		-11	-
Autres produits et charges		-48	-37
Résultat courant		4 096	1 025
Produits sur cessions d'actifs	8	2 040	2 890
Résultat opérationnel		6 136	3 915
Produits financiers	5	2 683	2 794
Charges financières	5	-5 538	-2 292
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9	134	-132
Résultat avant impôt		3 415	4 285
Impôts sur les résultats	6	349	-964
Résultat de la période		3 764	3 321
Résultat de la période - part du groupe		3 762	3 319
Résultat de la période – part des minoritaires		2	2
Résultat de base par action (en euros)	7	1,37	1,20
Résultat dilué par action (en euros)	7	1,27	1,07

BILAN CONSOLIDÉ
31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	31/12/2008	31/12/2007
ACTIF			
Immobilisations incorporelles		27	33
Immobilisations corporelles	8	23 767	17 585
Immeubles de placement	8	142 963	128 257
Participations dans des entreprises associées	9	150	-
Autres actifs financiers	10.1	22 360	10 764
Impôts différés actifs	15	418	68
Total actifs non courants		189 685	156 707
Clients et autres débiteurs	10.2	9 572	6 179
Créances d'impôt sur le résultat	10.2	88	269
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	28 854	11 258
Actifs non courants destinés à être cédés	9.2	19 324	-
Total actifs courants		57 838	17 706
TOTAL ACTIF		247 523	174 413
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	12	40 181	40 372
Primes d'émission	12	54 936	55 163
Réserves		-981	1 978
Résultat de la période		3 762	3 319
Capitaux propres part du groupe		97 898	100 832
Intérêts minoritaires		1	2
Capitaux propres		97 899	100 834
PASSIFS			
Dettes financières	14	124 430	59 864
Total passifs non courants		124 430	59 864
Fournisseurs et autres créditeurs	16	18 197	9 457
Dettes d'impôts sur le résultat		449	674
Autres dettes financières	14	6 548	3 584
Total passifs courants		25 194	13 715
Total passifs		149 624	73 579
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		247 523	174 413

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ
31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net consolidé		3 764	3 321
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions		3 772	2 974
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-786	-5
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		-2 135	-2 909
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-134	132
+/- Juste valeur sur VMP		0	62
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		4 481	3 575
+ Coût de l'endettement financier net		3 873	1 080
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-349	964
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		8 005	5 619
- Impôt payé		-44	-225
+/- variation du BFR lié à l'activité		-2 243	-2 506
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		5 718	2 888
Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	-16 215	-20 422
Acquisitions d'immeubles de placement		-32 579	-61 511
Cessions d'immeubles de placement		14 800	7 166
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	9	0	-42
Titres de placement nantis	11	2 065	-975
Autres investissements financiers		-11 612	-10 403
Flux de trésorerie des activités d'investissement		-43 541	-86 187
Augmentations de capital en numéraire	12	0	-
Achats et reventes d'actions propres		-380	-434
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		-2 977	0
Distribution de dividendes aux actionnaires des sociétés		-2	0
Remboursements d'emprunts		-18 538	-3 282
Augmentation des dettes financières		82 776	40 667
Intérêts payés		-3 873	-1 081
Flux de trésorerie des activités de financement		57 006	35 870
Variation nette de trésorerie		19 183	-47 429
Trésorerie à l'ouverture	11	9 189	56 618
Trésorerie à la clôture	11	28 372	9 189

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDE
31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	Capital Social	Prime d'Emission	Réserves	Réserves Recyclables	Résultats Non Distribués	Total Capitaux Propres Part du groupe	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
Total au 1er janvier 2007	12	40 390	55 160	1 133	-254	474	96 903	0	96 903
Variations de capital	12	-	-	-	-	-	0		0
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
Diminution de capital							0		
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
Variations de capital	12	0	-	-	-	-	0	0	0
Opérations sur titres auto-détenus		-191	-227				-418		-418
Gain ou Perte sur instruments de couverture					-6 110		-6 110		-6 110
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence							0		0
Affectation du résultat 2007				3 318		-3 318	0		0
Résultat net de la période						3 761	3 761	4	3 765
Distributions de dividendes				-2 977			-2 977	-5	-2 982
Corrections d'erreurs				258			258		258
Part en capitaux propres des océanes				2 552			2 552		2 552
Total au 31 décembre 2008		40 181	54 936	4 793	-5 774	3 762	97 898	1	97 899

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
31 décembre 2008

1. Présentation générale et faits marquants

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 40 545 191 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Foncière INEA et sa filiale, 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. Cette dernière a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine avec effet au 27 décembre 2008.

Poursuivant sa stratégie, Foncière INEA a pris de nouveaux engagements au cours de l'année 2008 :

1. Tours - Centrale Gare
2. Nantes Cambridge
3. Holtzheim
4. Nancy Victor
5. MAN Avrillé / Lesquin / Metz (+ solde au titre du protocole signé fin 2008)
6. Portefeuille EST qui, outre Holtzheim, est composé de Strasbourg Durance / Nantes Célestin / Niederhausbergen

Ils s'ajoutent aux 36 autres immeubles suivants figurant à l'actif au 31 décembre 2007.

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

21. Aix - La Halte de Saint Pons
22. Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else
23. Maxeville 54 -Parc Zénith
24. Lille - Château Blanc
25. Lille - Eurasanté
26. Champigny CBI 200 M
27. Champigny CBI 220 M
28. Saint Herblain II
29. Mérignac - Parc Ariane
30. Villiers - Brabois
31. Montpellier - Perols – B
32. SPB Le Havre
33. St Ouen Staci 1 et 4
34. St Jean d'Illac
35. Sénart
36. St Denis
37. Rennes Val d'Orson
38. Mérignac ESG
39. Crèche Plateau des Signes

Le bâtiment D, de l'immeuble Marseille Les Baronnie, a été cédé en octobre 2008.
L'immeuble, Pessac Idv (3 bâtiments), a été cédé en décembre 2008.

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.

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

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

Les nouvelles normes et interprétations entrées en vigueur à compter du 1er janvier 2008 sont les suivantes :

- Amendement des normes IAS 39/IFRS7 – Reclassement d'actifs financiers (publication IASB du 13/10/08, amendement adopté le 15/10/08 par l'UE)
Cet amendement n'a pas eu d'impact sur les comptes clos au 31 décembre 2008.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2008 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont éventuellement applicables au groupe Foncière INEA sans que l'incidence de leur application, en cours d'évaluation par la direction, apparaisse pouvoir être significative (à l'exception éventuelle de l'amendement à la norme IAS 40 présenté ci-dessous) :

- IAS 36 – Informations à fournir concernant les estimations utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IAS 39 – Reclassement d'un dérivé dans ou hors de la catégorie de la juste valeur par le biais du compte de résultat (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 8, Secteurs opérationnels (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 01/01/09). Cette norme introduit la notion d' « approche de la direction », qui impose de fournir des informations sectorielles fondées sur les composantes de l'entité que la direction examine lorsqu'elle doit prendre des décisions opérationnelles.
- IAS 40 Amélioration des IFRS – Traitement des biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement ((Exercice ouvert à compter du 01/01/09 (sous réserve d'approbation par l'Union européenne)) – L'impact de cet amendement amènera le groupe Foncière INEA à donner une information en annexe sur la juste valeur de ses biens immobiliers en cours de construction.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.5.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

Les comptes ont été arrêtés par le Directoire le 05 février 2009. Ils seront soumis pour approbation à l'assemblée générale du 30 avril 2009.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle, c'est-à-dire le pouvoir de diriger leurs politiques financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Les états financiers des filiales sont consolidés en suivant la méthode de l'intégration globale, et les intérêts minoritaires sont déterminés sur la base du

pourcentage d'intérêt. Les entités dans 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 passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. A l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des goodwill est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Entreprises associées

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Les goodwill des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentée au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

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

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

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

Sociétés	Siège social	31 décembre 2008		31 décembre 2007	
		% 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 ⁽¹⁾	99 %	IG ⁽¹⁾
SAS HSP*	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers			100%	IG ⁽¹⁾
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾
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)

*LA SAS HSP a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) au 27/12/2008. Cette transmission universelle de patrimoine est sans effet dans les comptes consolidés de Foncière INEA.

2.1.4 Information sectorielle

Foncière 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 les notes 2.2.1 et 8 présentent la méthode utilisée par les experts ainsi que la juste valeur des immeubles de placements au 31 décembre 2008. Toutefois, dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice et compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère desdites évaluations.

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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

o **Jugement portant sur les contrats de location :**

Les contrats de crédit-bail conclus par Foncière INEA sont des contrats de location financement puisque les risques et avantages desdits contrats sont transférés au preneur.

2.2 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, et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Sauf lorsque la répartition technique est connue, il est procédé à la décomposition suivante :

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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 Foncière INEA.

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

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de Foncière INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : 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 Foncière 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 trois ans. Leurs frais d'installation sont amortis sur un an.

2.2.3 Valeur recouvrable des immobilisations et des immeubles de placement

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 Foncière INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'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 dépôts à termes à échéance en juillet 2009.

Un équivalent de trésorerie est un placement :

- à court terme,
- très liquide,
- facilement convertible en un montant connu de trésorerie, et
- soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Selon IAS 7.6, les équivalents de trésorerie sont définis comme des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de variation de valeur. Les dépôts à termes à échéance en janvier 2009 ont donc été maintenus en trésorerie car ils bénéficient de ces différents critères.

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.

Ces actifs ont cessé d'être amortis dans les comptes consolidés à compter de la date du Conseil de Surveillance ayant autorisé leur cession.

2.2.8 Paiements en actions

Les instruments de paiement en actions émis par Foncière 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 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 et hybrides

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

Foncière INEA développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des swaps de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon 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 spécialisé, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée. Foncière INEA a conclu avec ce tiers, un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

Inea a choisi la le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par le FASB (Financial Accounting Standart Board), cette méthode permet comme de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

Les autres actifs financiers sont explicités à la note 10.1 ci-après.

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

2.2.13 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

Les contrats de crédit-bail immobilier sont comptabilisés selon les règles prévues par IAS 17 pour la location financement (Cf. supra).

2.2.14 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé;

2. il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ;
3. le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque arrêté, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

2.2.15 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 Foncière INEA.

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au cours de l'exercice) 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 en est de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est de 33,33%.

Les sociétés du Groupe ne comptabilisent pas d'impôt différé pour leurs opérations relevant du régime SIIC. Les éléments suivants ne donnent pas lieu non plus à la constatation d'impôt différé : la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5%, lors du passage au régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation en charges en 2007 de la dette d'impôt dans les comptes de Foncière INEA et de HSP.

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.

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, 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 Foncière INEA, la trésorerie et équivalents de trésorerie de 28 372 K€ au 31 décembre 2008 plus le dépôt à terme classé en actifs financiers et à échéance en juillet 2009 et ses intérêts courus pour 13 302 K€ soit un total de 41 674 K€, ainsi que les emprunts souscrits mais non encore tirés pour un montant de 94 551 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 Foncière 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, Foncière 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 le taux moyen après swap s'établit à 5,06% (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 13,25 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et 9,19 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2008.

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.

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 un gain additionnel de 290 k€.

4. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées au titre de mises en location des immeubles suivants :

	Loyers	Charges refacturées	Loyers et charges refacturées
En milliers d'euros			
Metz Europlaza		17	17
Montpellier perols	635	248	883
Orleans semdo	353	119	472
Rouen soho	280	82	362
St herblain exapole	134		134
Rennes cap nord	211	82	293
Pessac Idv	836	224	1060
Nantes le prisme	531	58	589
Nancy braboïs	257	31	288
Merignac ariane	703	71	774
Merignac le chatelier	67		67
Toulouse bruguieres	97	125	222
Entzheim santos dumont	185	53	238
Marseille baronniers	788	467	1255
Nancy jardins de braboïs	100	18	118
Spb le havre	789	204	993
Wttelsheim	333		333
Maxeville	242	22	264
St ouen staci 1&4	1 053	40	1093
SCI 200 milliez	124	18	142
SCI220 milliez	236	35	271
St herblain exapole h	124	98	222
Orleans droit de l'homme II	200	40	240
Rennes zac val d'orson	180	3	183
ESG merignac	142		142
Metz harmony	170	16	186
Holtzheim	10		10
Dijon park avenue	13	3	16
Reims eureka	27	4	31
Aix en Provence hsp	356	114	470
Champigny 137 milliez	507	68	575
Shiltigheim	1033	99	1132
	10 716	2 359	13 075

Contrats de location simple - Bailleurs

Foncière INEA refacture la quasi-totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux.

Paielements minimaux futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Moins d' 1 an	11 404	9 530
De 1 à 5 ans	34 134	29 422
Plus de 5 ans	4 022	713
Paielements minimaux	49 560	39 665

Autres achats et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Honoraires de gestion (Gest)	1 722	1 329
Autres charges d'exploitation	3 392	2 119
Total	5 114	3 448

Les honoraires de gestion sont relatifs au contrat signé avec la société GEST.
Ils se répartissent au titre de l'exercice 2008 en :

	2008	2007
Management fee pour :	876 K€	625 K€
Performance fee pour :	846 K€	704 K€

Les autres charges d'exploitation comprennent l'ensemble des charges refacturables et refacturées par Foncière 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 2008	Exercice 2007
Rémunération des placements	1 994	2 791
Variation de juste valeur des dérivés	750	0
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	-61	5
Sous/total	2 683	2 796
Intérêts sur emprunts bancaires	-5 538	-2 292
Sous/total	-5 538	-2 292
Total	-2 855	504

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), Foncière INEA n'est plus soumise aux dispositions de droit commun pour le secteur exonéré.

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Impôt (Exit Tax)	-	1 033
Impôt sur le résultat courant	-	-
Charge / (produits) d'impôts différés sur différences temporelles	-349	-69
(Cf. Note 15)		
Total	-349,00	964

Le produit d'impôts différés comptabilisé en 2008 correspond à la perte enregistrée pour le secteur taxable. Ce secteur reste marginal dans des activités de la société.

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 2008	Exercice 2007
Résultat avant impôt	3416	4 285
légal	1139	1 428
Impact des différences de taux		-
Impact des décalages permanents		-
Créance de carry back spécifique		-
Incidences du régime SIIC	-1 488	464
Impôt effectif	-349	964

Le taux d'impôt applicable pour 2008 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, Foncière INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA, la SAS HSP (ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine) 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 2008, la charge d'impôt sur les sociétés sur ces activités est restée négligeable.

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 Foncière INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, sont redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes.

L'impôt de 16,5% s'appliquera sur cette base.

Il convient cependant de prendre en compte pour son règlement, l'imputation d'une créance de carry-back de 450 milliers d'euros et des deux premiers versements annuels qui ont été effectués le 15 décembre 2007 et le 15 décembre 2008, soit une somme nette à décaisser de 361 milliers d'euros. Ce solde est payable en 2 échéances annuelles.

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 2008	Exercice 2007
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	3 764	3 319
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 740 889	2 756 253
Résultat de base par action (en €/action)	1,37	1,20

Résultat dilué

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

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

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	3 764	3 319
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>		-
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	3 764	3 319
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 740 889	2 756 253
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	227 735	338 126
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	2 968 624	3 094 379
Résultat dilué par action (en €/action)	1,27	1,07

8. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Foncière INEA a révisé les taux des composants de ses immeubles après avoir effectué une analyse plus fine des composants de ses immeubles et en a modifié la répartition. Cette modification des composants a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2008 comme une correction d'erreur avec impact sur les capitaux propres pour +258 K€ (dont +49 K€ pour les crédits-bails activés en consolidation).

Les taux retenus pour les immeubles sont :

Gros œuvre :	40% (contre 30% auparavant)
Façades étanchéité :	25% (contre 30% auparavant)
Installations générales techniques :	20% (inchangé)
Agencements :	15% (contre 20% auparavant)

Les durées d'amortissement initiales ont, de même, été révisées, tout en restant incluses dans les bornes indiquées au paragraphe 2.2.1.

Par ailleurs, l'écart de valeur constaté lors l'acquisition de la SAS HSP, qui a été traitée comme un « asset deal », a été affecté en totalité à la quote-part « terrain ». La transmission universelle de patrimoine de HSP a été sans effet dans les comptes consolidés. L'écart de valeur initialement constaté a été maintenu.

Ces changements d'estimation ont été traités en comptabilité de manière prospective avec ajustement sur le résultat de l'exercice et des exercices ultérieurs. L'impact sur le résultat consolidé au 31 décembre 2008 a été de +759 K€ (dont +325 K€ sur les crédits-bails activés dans les comptes consolidés).

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 2007	26 750	101 507	128 257	17 546	39	17 585
A l'ouverture (valeurs brutes)	20252	111 002	131 254	17 551	49	17 600
Augmentations	8 865	41 523	50 388	17 601	88	17 689
Diminutions	-6 395	-27 199	-33 594	-11 488		-11 488
A la clôture 31/12/08 (valeurs brutes)	22 722	125 326	148 048	23 664	137	23 801
Cumul amortissements						
au 31/12/07	0	-2 997	-2 997	0	-15	-15
Dotations	0	-4 745	-4 745	0	-19	-19
Reprise		2 657	2 657	0	0	0
Cumul Amortissements à la clôture	0	-5 085	-5 085	0	-34	-34
A la clôture VNC	22 722	120 241	142 963	23 664	103	23 767

Le développement du Groupe se poursuit par les constructions en cours et par l'acquisition de nouveaux immeubles en pleine propriété.

Les cessions d'immeubles correspondent aux :

- bâtiment D de l'immeuble Marseille Les Baronnie, qui a été cédé le 24 octobre 2008.
- l'immeuble de Pessac Idv (3 bâtiments), qui a été cédé le 11 décembre 2008.

Juste valeur :

La juste valeur des immeubles livrés au 31 décembre 2008, selon les expertises immobilières remises le 21 janvier 2009, est de 175 650 milliers d'euros hors droits et de 180 858 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 2008	Exercice 2007
Au 1er janvier	0	32
Quote-part de résultat dans Messagerie Développement	134	-32
Augmentation de la participation dans Messagerie Développement (sans variation du % de contrôle)	16	-
Au terme de la période	150	0

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 134 K€ correspond à la quote-part de résultat revenant à Foncière INEA (22%) dans la société Messagerie Développement. La variation de la participation mise en équivalence de 150 K€ provient de la quote-part de résultat de 134 K€ et de frais activés dans la participation pour 16 K€.

9.2 Actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Exercice 2008
Au 1er janvier	0
Actifs non courants destinés à être cédés	19 324
Au 31 décembre 2008	19 324

Il s'agit d'immeubles de placements destinés à la cession. Il s'agit de 7 immeubles de bureaux, répartis sur 4 sites et représentant une surface utile globale de 13.114 m².

10. Actifs financiers

10.1 Autres actifs financiers

Ils s'élèvent à 22 360 K€. La décomposition de ce poste est présentée ci-dessous.

	Exercice 2008	Exercice 2007
Créances rattachées MD	647	408
Avance preneur crédit bail Le Havre	598	685
Dépôts à termes (à échéance juillet 09)	13 302	-
Autres actifs financiers (créances gagées placements Sicav compte gages)	7 813	9 664
Autres actifs financiers HSP		7
TOTAL	22 360	10 764

10.2 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Créances clients	508	433
Produits à recevoir	385	278
Fournisseurs débiteurs	377	171
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	1 156	616
Charges constatées d'avance	2 117	929
Autres créances d'exploitation	292	57
Créances sur l'Etat – TVA	4 737	3 695
S/Total Clients et autres débiteurs	9 572	6 179
Carry back	88	269
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
S/Total Créances d'impôt sur le résultat	88	269
TOTAL	9 660	6 448

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs a une échéance à moins d'un an:

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par Foncière INEA 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.

11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Valeurs mobilières de placement	24 241	9 625
Disponibilités	4 613	1 633

Total trésorerie et équivalents de trésorerie	28 854	11 258
--	---------------	---------------

Les valeurs mobilières de placement ci-dessus sont principalement des produits d'OPCVM.

Selon IAS 7.6, les équivalents de trésorerie sont définis comme des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de variation de valeur. Les dépôts à termes à échéance en janvier 2009 ont donc été maintenus en trésorerie car ils bénéficient de ces différents critères pour un total de 20 466 K€ (dont 470 K€ d'intérêts courus au 31 décembre 2008).

Le total de la trésorerie indiqué dans le tableau des flux de trésorerie comprend :

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	28 854	11 258
Liquidités nanties		-2 065
Intérêts courus bancaires	-1	
Découverts bancaires	-480	-4
Total	28 372	9 189

12. Capital social et primes d'émission

	Exercice 2008	Exercice 2007
Capital social en valeur nominale	40 181	40 371
Prime d'émission	54 936	55 162
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	95 117	95 533

Nombre d'actions	2 740 889	2 753 875
------------------	-----------	-----------

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Aucune opération sur le capital de Foncière INEA n'a eu lieu, hormis les opérations sur titres auto-détenus.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 24 813 au 31 décembre 2008 contre 11 827 au 31 décembre 2007, 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 Foncière INEA (soit un nombre total de BCE émis : 533 883).

Les bons sont octroyés gratuitement sous la forme d'attribution effective et immédiate. Ils sont exerçables à tout moment et au plus tard le 23 décembre 2009, au prix de 15,25 €uros 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 Foncière INEA (transformation de Société par Actions Simplifiées en Société Anonyme), cette attribution a été réitérée en 2006 par la signature d'un « Contrat d'émission de bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », en date du 15 mars 2006. Ce contrat a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2006.

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

Aucun mouvement n'a été constaté sur ce contrat durant la période close le 31 décembre 2008.

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	533 883	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 2008 ont un prix d'exercice de 15,25 €uros et une durée moyenne pondérée restante à courir jusqu'à l'expiration, de 1 an.

14. Dettes financières

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Emprunts bancaires ⁽²⁾	122 877	58 665
Dépôts reçus	1 553	1 199
Total dettes financières – non courant	124 430	59 864
Banque et Etablissements financiers		
^{(1) (3)}	6 546	3 584
Associés	2	0
Total dettes financières – courant	6 548	3 584
Total dettes financières	130 978	63 448

(1) dont 4 K€ de découverts bancaires en N-1 et 481 K€ au 31 décembre 2008.

(2) Emprunts à plus d'un an :

	31/12/2008	31/12/2007
Capital	118 429	58 665
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	33 768	19 132
	152 197	77 797

(3) Emprunts à moins d'un an :

	31/12/2008	31/12/2007
Capital	6 239	3 580
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	5 320	3 265
	11 559	6 845

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005, 2006, 2007 et 2008 par Foncière INEA (Cf. Note 8 « Immeuble de placement » et 18 « Engagements hors bilan »).

Foncière INEA a acquis des contrats de location-financement dont les passifs correspondants sont enregistrés en emprunts bancaires.

Les emprunts et crédits-bails immobiliers acquis, libellés en euros, sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

Au 31 décembre 2008 :

Foncière INEA a conclu douze swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers, à savoir :

- 8 swaps couvrent des emprunts au 31 décembre 2008 pour un encours de 60 164 K€
- 4 swaps ont été signés mais ne couvrent pas encore des dettes avec pour un encours à couvrir de 24 909 K€.

Ces swaps sont inscrits dans ses comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps à la juste valeur par réserves, pour la partie efficace.

A la clôture de l'exercice, aucune part inefficace n'a été comptabilisée en résultat.

L'Endettement financier net, (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie et des dépôts à terme inclus dans les « autres actifs financiers cf §10.1) s'élève à 82 277 milliers d'euros au 31 décembre 2008 contre 48 606 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

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

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Entre 1 et 5 ans	57 613	16 500
Plus de 5 ans	66 820	43 364
Total dettes financières – non courant	124 433	59 864

Au 31 décembre 2008, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 130 034 milliers d'euros (64 410 milliers d'euros en 2007) et leur juste valeur à 131 357 milliers d'euros (63 612 milliers d'euros en 2007).

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts tirés 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 2008	69
Enregistré au compte de résultat:	
Reprise d'impôt différé	
Impôt différé actif de l'exercice	349
Enregistré en capitaux propres	
Reprise d'impôt différé	
Au 31 décembre 2008	418

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 2008 sont pris en compte les impôts différés correspondant à la perte enregistrée pour le secteur taxable de l'activité de 2007 et de 2008.

16. Fournisseurs et autres créditeurs

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Dettes fournisseurs	3 359	2 617
Dettes fiscales et sociales	133	82
Autres dettes diverses	928	408
Produits constatés d'avance		252
Dettes sur immobilisations	13 777	6 098
Total	18 197	9 457

L'intégralité des dettes fournisseurs a une échéance à moins d'un an. Les dettes sur

K€	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/08
Autres emprunts obligataires		34 375
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
<u>Immeubles livrés</u>		
Garantie autonome à première demande		
Gages-espèces	103 840	79 696
Hypothèques		
<u>Immeubles non livrés</u>		
Garantie autonome à première demande	48 916	48 916
Gages-espèces	7 767	7 767
Hypothèques	87 816	5 690

immobilisations correspondent aux sommes restant à verser aux promoteurs des immeubles acquis par Foncière INEA au fur et à mesure de leur mise en location.

En milliers d'euros	Exercice 2008	Exercice 2007
Moins d'un an	18 197	9 457
Entre 1 et 2 ans	-	-
Entre 2 et 5 ans	-	-
Plus de 5 ans	-	-
Total Fournisseurs et Autres Créditeurs	18 197	9 457

17. Dividendes par action

Aucun dividende versé au titre des exercices 2006 et 2005.

Au titre de l'exercice 2007 un dividende de 2 977 K€ a été versé par INEA à ses actionnaires (hors actions propres)

18. Engagements hors bilan

18.1 Dettes garanties par des suretés réelles :

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

Les en-cours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires sont de 80 774 K€ au 31/12/08 contre 49 030 K€ au 31/12/07.

• Covenant clauses au 31 décembre 2008 :

Foncière Inéa est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios, notamment :

- DSCR¹⁰ et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement.
- LTV inférieur à un pourcentage à compter de dates prévues contractuellement

Au 31 décembre 2008, Foncière Inéa respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 55 940 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

18.2 Chez Foncière INEA

Immeubles en VEFA au 31 décembre 2008 chez Foncière INEA :

Les immeubles en VEFA au 31 décembre 2008 sont ceux de Reims Eureka bâtiment 2, St Etienne Cogedim, Dijon Park Avenue bâtiment E, Meaux Parc des Platanes, Vitry ZAC Bel Air, Lille Eurasanté, Lille château blanc, Nantes Cambridge, Tours Central Gare et la Crèche Plateau des Signes, Nancy Victor et MAN.

Les immeubles de St Jean d'Illac, Senart et St Denis ont fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

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

¹⁰ **DSCR** : (Debt Service Coverage Ratio) = ratio de couverture de service de la dette : Ebitda / service total de la dette.

ICR : (Interest Coverage Ratio) = ratio de couverture des intérêts : Ebitda / frais financiers.

LTV : (Loan To Value) = encours / valeur de marché de l'ensemble immobilier.

19. Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en Equivalence sont inscrites pour 647 milliers d'euros et détaillées note 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, et comptabilisés dans les comptes au 31 décembre 2008 pour la somme de 46 000 €, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de l'année 2008 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

Néant.

2.V. COMPTES ANNUELS 2008

COMPTE DE RESULTAT

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2008

	du 01/01/08 au 31/12/08 12 mois	%	du 01/01/07 au 31/12/07 12 mois	%	Simple : Variation en valeur	%
PRODUITS						
Ventes de marchandises						
Production vendue	10 882 922	100,00	5 679 947	100,00	5 202 975	91,60
Production stockée						
Subventions d'exploitation	146 503	1,35			146 503	
Autres produits	2 018 819	18,55	536 299	9,44	1 482 520	276,44
Total	13 048 244	119,90	6 216 246	109,44	6 831 998	109,91
CONSOMMATION M/S&S & MAT						
Achats de marchandises						
Variation de stock (m/ses)						
Achats de m.p. & aut.approv.						
Variation de stock (m.p.)						
Autres achats & charges externes	9 063 117	83,28	3 883 019	68,36	5 180 098	133,40
Total	9 063 117	83,28	3 883 019	68,36	5 180 098	133,40
MARGE SUR M/S&S & MAT	3 985 127	36,62	2 333 227	41,08	1 651 899	70,80
CHARGES						
Impôts, taxes et vers. assim.	42 216	0,39	9 531	0,17	32 685	342,93
Salaires et Traitements						
Charges sociales						
Amortissements et provisions	2 996 421	27,53	2 139 009	37,66	857 411	40,08
Autres charges	47 893	0,44	36 316	0,64	11 577	31,88
Total	3 086 530	28,36	2 184 857	38,47	901 673	41,27
RESULTAT D'EXPLOITATION	898 597	8,26	148 370	2,61	750 226	505,64
Produits financiers	2 067 680	19,00	2 237 862	39,40	-170 182	-7,60
Charges financières	4 526 899	41,60	1 679 617	29,57	2 847 282	169,52
Résultat financier	-2 459 219	-22,60	558 244	9,83	-3 017 464	-540,53
Opérations en commun	866 426	7,96	624 675	11,00	241 751	38,70
RESULTAT COURANT	-694 196	-6,38	1 331 290	23,44	-2 025 486	-152,14
Produits exceptionnels	14 800 000	135,99	7 500 722	132,06	7 299 278	97,31
Charges exceptionnelles	13 090 944	120,29	5 174 803	91,11	7 916 140	152,97
Résultat exceptionnel	1 709 056	15,70	2 325 918	40,95	-616 862	-26,52
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices			723 823	12,74	-723 823	-100,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 014 860	9,33	2 933 385	51,64	-1 918 525	-65,40

Bilan actif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2008

	Brut	Amortissements Provisions	Net au 31/12/08	Net au 31/12/07
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	37 384	29 907	7 477	14 954
Concessions, brevets et droits assimilés	49 508	22 060	27 448	32 647
Fonds commercial	19 256 431		19 256 431	17 991 224
Autres immobilisations incorporelles				5 250
Immobilisations corporelles				
Terrains	24 284 701		24 284 701	17 389 561
Constructions	95 670 664	4 219 544	91 451 120	64 907 546
Autres immobilisations corporelles	117 615	28 211	89 404	17 526
Immob. en cours / Avances & acomptes	23 663 683		23 663 683	12 987 678
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	6 685 534		6 685 534	11 630 941
Prêts	606 089		606 089	685 929
Autres immobilisations financières	7 813 004		7 813 004	9 662 302
ACTIF IMMOBILISE	178 184 613	4 299 721	173 884 892	135 325 557
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	432 489		432 489	393 903
Fournisseurs débiteurs	351 852		351 852	163 061
Etat, Impôts sur les bénéfices	88 197		88 197	269 153
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	4 718 586		4 718 586	3 191 582
Autres créances	1 721 265		1 721 265	764 019
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	20 267		20 267	1 500
Valeurs mobilières de placement	38 354 988	195 906	38 159 082	9 444 431
Disponibilités	4 012 177		4 012 177	1 563 426
Charges constatées d'avance	1 600 367		1 600 367	908 044
ACTIF CIRCULANT	51 300 188	195 906	51 104 282	16 699 119
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 191 823		2 191 823	500 369
COMPTES DE REGULARISATION	2 191 823		2 191 823	500 369
TOTAL ACTIF	231 676 624	4 495 627	227 180 997	152 525 045

Bilan passif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2008

	Net au 31/12/08	Net au 31/12/07
PASSIF		
Capital social ou individuel	40 545 191	40 545 191
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	55 232 289	55 232 289
Réserve légale	282 214	93 549
Autres réserves	1 051 728	1 041 778
Report à nouveau	597 684	839 922
Résultat de l'exercice	1 014 860	2 933 385
Provisions réglementées	516 362	113 261
CAPITAUX PROPRES	99 240 329	100 799 375
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Autres emprunts obligataires	34 374 840	
<i>Emprunts</i>	<i>73 113 071</i>	<i>40 227 617</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>	<i>480 411</i>	<i>3 666</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	73 593 482	40 231 283
Emprunts et dettes financières diverses	1 613 714	1 170 178
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 240 749	2 407 234
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>	<i>449 361</i>	<i>542 867</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>71 201</i>	<i>32 850</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>49 024</i>	<i>43 351</i>
Dettes fiscales et sociales	569 586	619 068
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 777 825	6 697 808
Autres dettes	770 473	351 870
Produits constatés d'avance		248 229
DETTES	127 940 668	51 725 670
TOTAL PASSIF	227 180 997	152 525 045

Annexe – Exercice clos le 31 décembre 2008

1. Faits caractéristiques de l'exercice

- Emission d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes

En date du 10 juillet 2008, Foncière INEA a émis 859 371 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANES) pour un montant de 34 374 840 euros. La durée de cet emprunt est fixée à 5 ans et 175 jours et devra être remboursé en totalité au pair le 1er janvier 2014 par remboursement au prix de 40 euros.

Les actionnaires ont bénéficié d'une offre prioritaire à titre irréductible, pendant une période de 3 jours de bourse, du 2 juillet au 4 juillet 2008 inclus, à raison de 1 obligation pour 3 actions anciennes.

Les fonds ainsi levés ont été placés sur des dépôts à terme à des échéances comprises entre 6 mois et 1 an dans l'attente de futurs investissements.

- Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés :

Les immeubles livrés en 2008 sont ceux de Saint Herblain Exapole H, Orléans Sogeprom, Rennes Zac Val d'Orson, Merignac ESG, Dijon Park Avenue bâtiment AB et C, Metz Harmony Park, Holtzheim, Reims Eureka bâtiment 1 et 3 et Aix en Provence.

Immeubles en VEFA au 31 décembre 2008 :

Les immeubles en VEFA au 31 décembre 2008 sont ceux de Reims Eureka bâtiment 2, St Etienne Cogedim, Dijon Park Avenue bâtiment E, Meaux Parc des Platanes, Vitry ZAC Bel Air, Lille Eurasanté, Lille château blanc, Nantes Cambridge, Tours Central Gare, la Crèche Plateau des Signes et Nancy Victor.

Immeubles pris en contrat de crédit-bail :

Néant.

Cession d'immeubles :

Les immeubles cédés en 2008 sont ceux de Pessac Leonard de Vinci en date du 11 décembre 2008 pour un montant de 12 100 000 euros et le bâtiment D de Marseille les Baronnie en date du 24 octobre 2008 pour un montant de 2 700 000 euros, comptabilisés en produits exceptionnels. Les charges exceptionnelles correspondent aux valeurs nettes comptables à la date de cession des immeubles.

2. Règles et méthodes comptables

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2008 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivants les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 12 mois.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Les acquisitions de contrats de crédit bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux soultes financières sur les terrains et constructions sous-jacents.

La partie des 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 figurant à l'actif de la Société. Au 31 décembre 2008, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 327 K€. Le changement d'estimation des durées d'amortissement des composants a un effet positif sur le résultat de +238 K€ (cf ci-dessous § 2.3.2).

Les paiements effectués au titre de contrats de crédit-bail sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat.

2.3.2. Immobilisations corporelles

Conformément aux règlements CRC n°2002-10 et n°2004-06, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés au refinancement des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles.

Après avoir effectué une analyse plus fine des composants de ses immeubles au cours de l'exercice 2008, Foncière Inéa a révisé les taux des composants de ses immeubles et en a modifié la répartition.

Les taux retenus pour la décomposition des immeubles sont :

Gros œuvre :	40% (contre 30% auparavant)
Façade étanchéité :	25% (contre 30% auparavant)
Installations générales techniques	20% (inchangée)
Agencements :	15% (contre 20% auparavant)

Cette modification de la répartition par composants de la valeur brute des immeubles existant au bilan à l'ouverture a été traitée en comptabilité comme une correction d'erreur

de manière rétrospective avec ajustement sur le résultat de l'exercice. L'impact sur le résultat au 31 décembre 2008 a été de +160 K€.

L'amortissement est calculé sur la base du coût d'acquisition et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif.

Les durées d'amortissement par composants se présentent comme suit :

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

Les durées d'amortissement ont été révisées au cours de l'exercice et ont été traitées en comptabilité de manière prospective, comme un changement d'estimation, avec ajustement sur le résultat de l'exercice. L'impact sur le résultat au 31 décembre 2008 a été de +347 K€.

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

2.3.3. Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement CRC n°2002-10 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernés.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

2.3.5. Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation et les créances gagées sur les opérations de vente en l'état futur d'achèvement.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

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'élève au 31 décembre 2008 à 169 K€.

Les créances gagées sur les opérations de vente en l'état futur d'achèvement sont comptabilisées à leur valeur nominale.

2.3 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

2.4 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés prorata temporis

2.5 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1er janvier 2007.

La détermination du résultat fiscal de Foncière INEA conduit à distinguer deux secteurs :

- Un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC
- Un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (85% des résultats issus des activités de location, 50% des plus

values de cession et 100% des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (« exit tax »).

3. Engagements financiers & autres informations

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. Au nombre de 12 au 31 décembre 2008, la juste valeur de ces contrats d'échange de taux s'élève à une somme négative de 4 942 379 euros.

Vie sociale :

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.

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.

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 repris à compter du 17 juillet 2008 par Dexia Securities France.

Variations des participations au cours de l'exercice :

La filiale SAS La Halte de Saint Pons détenue à hauteur de 100% par Foncière Inea a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine avec effet au 27 décembre 2008.

Contrat de partenariat :

La Société a signé au cours du mois de septembre 2006, un contrat de partenariat, en vue de la réalisation de parcs d'activités reposant sur le concept INNOVSPACE 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'Illac 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 2 912 941 euros pour ces 3 projets.

La Société a, en date du 14 /02/ 2007, signé un partenariat avec la société Les Petits Chaperons Rouges.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 140 K€ pour l'exercice 2008.

Autres informations significatives

Foncière Inéa avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunt sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élève à 2 007 485 euros.

Les filiales de Foncière Inéa, la SCI PA et la SCI Alpha, ont versé au 31 décembre 2008 des acomptes sur dividendes pour les montants respectifs suivants de 326 700 € et 190 000 €.

Evènements post clôture

Néant.

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	18 030 224		1 283 215
Terrains	17 389 561		10 191 030
Constructions sur sol propre	66 993 679		39 303 585
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	67 338		168 098
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements divers			21 959
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	29 278		66 376
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	12 987 678		16 320 970
Avances et acomptes			
TOTAL 3	97 467 535		66 072 020
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	11 630 941		2 865 613
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	10 348 230		81 850 841
TOTAL 4	21 979 172		84 716 454
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)	137 514 316		152 071 690

		Diminutions		Valeur brute des immobilisations	Réévaluation légale ou évaluation par mise en équivalence
CADRE B	IMMOBILISATIONS	Par virement	Par cession	en fin d'exercice	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	7 500		19 305 939	
Terrains		645 963	2 649 928	24 284 701	
	sur sol propre	260 000	10 599 713	95 437 551	
Constructions	sur sol d'autrui				
	Inst. gales., agencts. et am. const.		2 324	233 112	
Installations techniques matériel et outillage					
Autres immo.	Inst. gales., agencts., aménagement divers			21 959	
corporelles	Matériel de transport				
	Matériel de bureau & informatique			95 655	
	Emballages récupérables & divers				
Immobilisations corporelles en cours		5 644 965		23 663 682	
Avances & acomptes					
	TOTAL 3	6 550 928	13 251 965	143 736 663	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		7 811 020		6 685 534	
Autres titres immobilisés					
Prêts & autres immobilisations financières			83 779 979	8 419 092	
	TOTAL 4	7 811 020	83 779 979	15 104 627	
	TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)	14 369 448	97 031 945	178 184 613	

Amortissements

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
Amortissements		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement	TOTAL 1	22 430	7 476		29 907
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL 2	1 103	20 956		22 059
Terrains					
	sur sol propre	2 152 910	2 739 206	684 045	4 208 071
Constructions	sur sol d'autrui				
	installations générales	561	11 079	168	11 472
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres	installations générales		1 191		1 191
immobilisations	matériel de transport				
corporelles	matériel de bureau	11 753	15 266		27 019
	emballages récupérables				
TOTAL 3		2 165 225	2 766 743	684 213	4 247 754
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		2 188 758	2 795 175	684 213	4 299 721

CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES		
		Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaier		500 368	2 007 485	316 031
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par le biais du compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 2 007 485 € afin d'être étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31/12/2008 ils ont été amortis à hauteur de 316 031 €.

Provisions et dépréciations

<i>Rubriques</i>	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 miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	113 260	403 101		516 362
Dont majorations except. 30%				
Implantations étrangères avant 01/01/92				
Implantations étrangères après 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	113 260	403 101		516 362
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations		195 905		195 905
DEPRECIATIONS		195 905		195 905
TOTAL GENERAL	113 260	599 007		712 268
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		195 905		
Dotations et reprises exceptionnelles		403 101		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent à l'amortissement des frais d'acquisition des titres et les droits au bail liés aux rachats de crédit-bails.

Echéances créances dettes

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
	Créances rattachées à des participations	3 757 042		3 757 042
	Prêts	606 088		606 088
	Autres immobilisations financières	(1) 7 813 004	6 977 810	835 194
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	432 488	432 488	
	Créances r. de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	(2) 88 197	88 197	
	Taxe sur la valeur ajoutée	4 718 586	4 718 586	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	2 073 116	2 073 116	
	Charges constatées d'avance	1 600 367	1 600 367	
	TOTAUX	21 088 891	15 890 566	5 198 325
Montant des	prêts accordés en cours d'exercice			
	remboursements obtenus en cours d'exercice	79 841		
	Prêts et avances consentis aux associés			

(1) - dont placements en sicavs des comptes gagés et intérêts des comptes gages = 6 977 810

- dont créances gagées et dépôts et cautionnements = 835 194

Total

7 813 004

(2) La créance « Impôts 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 88 197 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		34 374 840			34 374 840
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 2 ans max. à l'origine	480 411	480 411		
	à plus de 2 ans à l'origine	73 113 070	4 623 328	13 563 378	54 926 363
Emprunts et dettes financières divers		1 613 713	1 613 713		
Fournisseurs et comptes rattachés		3 240 748	3 240 748		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	449 361	449 361		
	Taxe sur valeur ajoutée	71 200	71 200		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	49 024	49 024		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		(1) 13 777 825	13 777 825		
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		770 473	770 473		

Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	127 940 668	25 076 086	13 563 378	89 301 203
Emprunts souscrits en cours d'exercice	80 748 206			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 120 403			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(1) 977 505
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(2) 2 370 798
Dettes fiscales et sociales	41 477
Autres dettes	
TOTAL	3 389 780

(1) Dont intérêts courus sur emprunt pour 977 505 € et dont intérêts courus sur emprunt obligataires de 906 460 €.

(2) Dont factures non parvenues sur rémunération GEST pour 1 284 442 € et sur régularisation des dépenses locatives engagées pour 971 604 €.

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	1 600 367	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	1 600 367	

Il s'agit des frais généraux et des régularisations des dépenses engagées pour les immeubles.

Capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions ordinaires composant le capital social au début de l'exercice	2 765 702	14,66
Actions ordinaires émises pendant l'exercice		
Actions ordinaires remboursées pendant l'exercice		
Actions ordinaires composant le capital social en fin d'exercice	2 765 702	14,66

Dettes garanties par des suretés réelles

K€	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/08
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		34 375
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
<u>Immeubles livrés</u>		
- Hypothèques	103 840	65 368
<u>Immeubles non livrés</u>		
- Garantie autonome à première demande	48 916	48 916
- Gages-espèces	7 767	7 767
- Hypothèques	87 816	5 690

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 71 058 K€ au 31 décembre 2008.

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		37 962			37 962
- Dotations de l'exercice		627 396			627 396
TOTAL	2 276 524	8 440 742			10 717 266
Redevances payées :					
- Cumul exercices antérieurs		83 960			83 960
- Exercice		2 222 076			2 222 076
TOTAL		2 306 036			2 306 036
Redevances restant à payer :					
- À un an au plus		1 804 783			1 804 783
- À plus d'un an et cinq ans au plus		6 289 514			6 289 514
- À plus de cinq ans		2 933 995			2 933 995
TOTAL		11 028 292			11 028 292
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) La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI.
- 2) Les dotations de l'exercice tiennent compte des changements de répartition des composants et des modifications de la durée d'amortissement des composants. L'impact sur la dotation est de -374 120 € dont -49 092 € en impact rétrospectif.

Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

	Quote-part de résultat des filiales
SCI ALPHA	346 732
SCI PA	519 694

Les filiales SCI ALPHA et SCI PA ont procédé aux versements d'acomptes sur dividendes au 31/12/2008 pour respectivement 190 000 € et 326 700 €.

Tableau de variation des capitaux propres

	(en euros)	Exercice 2008
A	1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2007 avant affectations 2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO 3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2007	100 799 375 100 799 375
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2008 1. Variation du capital 2. Variation des autres postes	
C	(=A3 + B) Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	100 799 375
D	Variations en cours d'exercice : 1. Variations du capital 2. Variations des primes, réserves, report à nouveau 3. Variation des "provisions" relevant des capitaux propres 4. Contreparties de réévaluations 5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement 6. Autres variations	-1 559 046 -43 623 403 102 1 014 860 dont résultat 2008 dont affectation résultat 2007 -2 933 385
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2008 avant AGO (=C+-D)	99 240 329
F	VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (=E - C)	-1 559 046
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)	-1 559 046

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 participations									
1. Filiales (plus 50% du capital détenu)									
SCI PA	152	11 751	99	151 2 779 845	151 2 779 845	2 877 985		1 132 446	341 598
SCI ALPHA	1 500	16 445	100			231 870		575 276	204 945
2. Participations (10 à 20% du capital détenu)									
SAS MD	300 000	93 801	22	148 496	148 496	647 188		1 840	-76 677
B. Renseignements globaux et concernant les autres filiales participations									
1. Filiales non reprises en A a) Française b) Etrangère									
2. Participations non reprises en A a) Française b) Etrangère									

Tableau des valeurs mobilières de placement

Trésorerie

	31/12/2008	31/12/2007
	(en euros)	(en euros)
Actions propres	812 509	432 422
FCP	3 167 483	6 716 611
Sicavs nanties	0	2 065 990
Sicavs	606 223	229 407
Dépôts à terme	32 997 873	0
Total	37 584 088	9 444 430

Immobilisations

	31/12/2008	31/12/2007
	(en euros)	(en euros)
Sicavs	759 401	879 395
FCP	6 211 218	6 716 611
Total	6 970 619	7 596 006

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 2008.

2.VII. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

2.VII.1. Rapport des CAC sur les comptes consolidés 2006 + 2007 + 2008

- **Rapport sur les comptes consolidés 2006 :**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés 2006 figure en pages 209, 210 et 211 avec les comptes historiques correspondants aux pages 116 à 144 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes consolidés 2007 :**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés 2007 figure en pages 211 et 212 avec les comptes historiques correspondants aux pages 145 à 173 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes consolidés 2008 :**

Foncière INEA - Société Anonyme

Siège social : 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 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 les éléments suivants :

- Les notes 2.2.1, 2.2.3 et 8 des notes annexes aux états financiers consolidés exposent la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement, selon le modèle du coût et leurs modalités de dépréciation ainsi que l'information relative à leur juste valeur à la date de clôture. Comme indiqué à la note 2.1.5 des notes annexes, dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à nous assurer de leur correcte application. Nous avons également examiné les données et les hypothèses retenues pour la détermination des valeurs recouvrables des immeubles de placement sur la base des rapports des experts indépendants ainsi que des évaluations qui en résultent dans les comptes et vérifié que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.
- Comme indiqué dans la note 2.2.12, la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture est communiquée, à chaque arrêté, par un prestataire tiers spécialisé. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations étant précisé que comme indiqué à la note 2.1.5 des notes annexes, il est possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêté. Nous avons également vérifié que l'information fournie dans les notes annexes est 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 à la vérification spécifique prévue par la loi 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 7 avril 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Franck Noël
Associé

Jean-Pierre Caroff
Associé

2.VII.2. Rapport général des CAC sur les comptes annuels 2006 +2007 + 2008

- **Rapport sur les comptes annuels 2006**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2006 figure en pages 213 et 214 avec les comptes historiques correspondants aux pages 174 à 189 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes annuels 2007**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2007 figure en pages 215 et 216 avec les comptes historiques correspondants aux pages 190 à 209 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes annuels 2008 :**

Foncière INEA - Société Anonyme

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

Capital social : €. 40.545.191,32

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques 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.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Les notes 2.2, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 et 2.3.5 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles et leurs modalités de dépréciation. Dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié et la correcte application de ces règles et méthodes comptables ainsi que des changements d'estimations déterminés au cours de l'exercice. Nous avons également vérifié la valeur recouvrable de ces immobilisations en examinant les données et les hypothèses retenues par le

directoire, notamment sur la base des rapports des experts indépendants. Nous avons enfin vérifié que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

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.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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,
- 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 à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Franck Noël
Associé

Jean-Pierre Caroff
Associé

2.VIII. RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

2.VIII.1. *Déclarations des personnes responsables du document de référence*

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 45 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
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

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), elle 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

A été 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.

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), celui-ci 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.

La SCP Jean-Claude ANDRE
1 Cours Valmy
92223 PARIS LA DEFENSE CEDEX

A été 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 titulaires 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 DES
EXERCICES 2007 ET 2008 (en euros HT)
(article 222-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
☐ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
o Emetteur	70.000	55.000	82,00	79,14	70.000	55.000	82,00	85,00
o Filiales intégrées globalement								
☐ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
o Emetteur	15.000	14.500	18,00	20,86	15 000	10 000	18,00	15,00
o Filiales intégrées globalement								100
<i>Sous-total</i>	<i>85.000</i>	<i>69.500</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>85.000</i>	<i>65.000</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	85.000	69.500	100	100	85.000	65.000	100	100

3. AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

3.1. AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE

3.1.1. Dénomination sociale

Dénommée « P1 », à la constitution de la société, la dénomination de cette dernière est devenue :

- « IRELIA » (lors de l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004)
- « FONCIERE INEA » (lors de l'Assemblée Générale du 21 avril 2006).

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 – SIRET et A.P.E.

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 A.P.E 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

Constituée 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 en société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale du 28 février 2005. Elle est régie par le droit français.

Son siège est sis 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers. Son établissement secondaire est situé 2 rue des Moulins 75001 Paris (téléphone : 01.42.86.64.40).

Les actions ont été admises le 7 décembre 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 (article 11 des statuts)

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a introduit dans les statuts une clause statutaire concernant le franchissement des seuils statutaires (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 (article 16 des statuts)

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.

En outre, l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie le 25 juillet 2006, a institué sous cet article 16 des statuts 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 comme indiqué ci-dessus 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 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 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.

Cet article 16 des statuts est intégré in extenso sous le paragraphe 3.III.3 ci-après.

3.II.1.3. Modifications quant à l'article 13 des statuts (Forme des titres de capital et autres valeurs mobilières) et à l'article 51 des statuts (Affectation et répartition du bénéfice)

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 avril 2008 a modifié les articles 13 et 51 des statuts qui sont désormais libellés comme suit :

« 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. »

3.II.2.Capital social (nombre d'actions ; titres donnant accès au capital ; obligations)

3.II.2.1. Capital actuel

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. Capital autorisé non émis

L'Assemblée générale mixte du 25 avril 2008 a doté le Directoire des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la société par la possibilité de recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, au moment et aux conditions que le Directoire jugera opportun.

Les délégations consenties par cette Assemblée ont privé d'effet les délégations antérieures ayant le même objet.

Le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en cours figure au paragraphe 2.I.7.2. ci-avant.

3.II.2.3. Actionnariat de FONCIERE INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote

ACTIONNAIRES au 31 décembre 2008	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote	% en droits de vote
INSTITUTIONNELS				
Groupe AGF	339 750	12,28%	624 750	13,23%
Société MACIF	262 500	9,49%	525 000	11,12%
Groupe Médéric	261 050	9,44%	522 100	11,06%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	460 428	9,75%
Société CARAC	179 000	6,47%	179 000	3,79%
Paris Orléans	141 800	5,13%	283 600	6,01%

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%

3.II.2.4. 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) à raison de :

- 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.

Selon les termes de ladite assemblée, 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 et perdront, en ce cas, toute valeur. Ils seront annulés.

- A l'occasion de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale 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.

En théorie, cela signifiait donc 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.

Du fait que cela semblait juridiquement impossible, les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 25 juillet 2006, ont 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.

Les BCE donnent accès au capital (sous réserve de leur exercice qui n'a pas eu lieu à ce jour) à raison de 1,04 action FONCIERE INEA par BCE au prix de souscription global de 15,25 euros, soit un prix de souscription unitaire de 14,66346 euros par action souscrite..

Aucun mouvement n'a été constaté sur ce contrat lié aux BCE durant la période close le 31 décembre 2008. Les titulaires de BCE n'ont pas exercé à ce jour leurs bons.

Le projet de distribution mentionné au paragraphe 2.I.6.1.6 des présentes de sommes prélevées sur les postes « Autres Réserves et Primes d'émission », s'il est réalisé, aura une incidence sur la parité d'exercice attachée aux BCE. En application de la réglementation en vigueur, il sera effectué un ajustement de ladite parité.

3.II.2.5. Répartition du capital de FONCIERE INEA si exercice des BCE au 31.12.2008

ACTIONNAIRES au 31 décembre 2008	Actuellement		Si 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%
Société 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	137 432	4,97%	137 432	4,14%
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	291 932	10,56%	291 932	8,79%
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	296 266	10,71%	296 266	8,92%
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	395 614	14,30%	395 614	11,91%
TOTAL	2 765 702	100%	3 320 939	100%

3.II.2.6. Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (« Les Obligations »)

Utilisant la délégation de compétences qui lui a été consentie par l'assemblée générale des actionnaires de FONCIERE INEA du 25 avril 2008, le Directoire, lors de sa réunion du

1er juillet 2008, a subdélégué à son Président les pouvoirs qui lui avaient été conférés pour procéder à une émission d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations »).

Le Président du Directoire a, en date du 7 juillet 2008, fixé les caractéristiques définitives de l'émission des Obligations et des actions nouvelles émises à la suite de la conversion des Obligations- l'exercice d'une option de sur allocation étant en outre prévu-.

Le Président du Directoire a, en date du 10 juillet 2008, constaté que l'option de sur allocation n'avait pas été exercée dans le délai qui lui était attaché (expirant à l'issue de la séance de bourse du 9 juillet 2008).

Il a pris acte de la réalisation définitive en date du 10 juillet 2008 de l'émission d'Obligations comme suit :

- Nombre d'Obligations émises: 859.371
- Valeur nominale unitaire de l'Obligation : 40 euros
- Prix d'émission de l'Obligation : 40 euros
- Parité: 1 Obligation pour 1 action Foncière INEA
- Date de jouissance: 10/07/2008
- Date de règlement: 10/07/2008
- Taux d'intérêt annuel : 5,50 %
- Prochain coupon: 01/01/2009
- Fréquence du coupon: Annuelle
- Amortissement: A maturité
- Date de maturité 01/01/2014
- Amortissement anticipé Applicable dans les conditions prévues au Prospectus
- Service financier: Natixis (061).

Les 859 371 Obligations ont été admises le 10 juillet 2008 aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext.

Il est précisé que la Note d'Opération (ci-après désignée «la NOTE d'OPERATION») attachée à cet emprunt obligataire incluant le résumé du prospectus a été visée par l'AMF le 1er juillet 2008 sous le numéro 08-145 et que le prospectus est disponible sur le site internet de la société (<http://www.inea-sa.eu>) ainsi que sur le site internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>).

Cette opération a permis à FONCIERE INEA de renforcer ses moyens et lui permet de poursuivre son développement en saisissant les opportunités d'investissements devant se présenter à l'horizon 2009.

Les principales dispositions des Obligations sont ci-après énumérées :

Forme et mode d'inscription en compte des Obligations

Les Obligations peuvent revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des porteurs d'Obligations (les « Obligataires »). Elles sont obligatoirement inscrites en comptes tenus selon les cas par :

- Natixis 10, rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09 mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- Un intermédiaire financier habilité au choix des Obligataires pour les titres au porteur et les titres nominatifs administrés.

Rang des Obligations

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve de celles bénéficiant d'une préférence prévue par la loi), présentes ou futures de la Société.

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

FONCIERE INEA s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens et droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni à constituer un nantissement, un gage ou une autre sûreté réelle sur ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice des titulaires d'autres obligations émises ou garanties par la Société, cotées ou susceptibles de l'être, sur un marché réglementé, un marché non réglementé, ou tout autre marché de valeurs mobilières, sans consentir préalablement ou concomitamment les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations cotées ou susceptibles de l'être, sur un marché réglementé, un marché non réglementé ou tout autre marché de valeurs mobilières et n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

Taux d'intérêts nominal des Obligations et dispositions relatives aux intérêts dus

Les Obligations portent intérêt à un taux annuel compris entre 5,0% et 5,5% du nominal payable à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré), et pour la première fois le 1^{er} janvier 2009 (ou le 1^{er} jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré).

Par exception, pour la période courant de la date de règlement des Obligations incluse, au 31 décembre 2008, il a été mis en paiement le 1^{er} janvier 2009 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) un montant d'intérêts, calculé prorata temporis dans les conditions définies ci-après.

Tout montant d'intérêts afférent à une période d'intérêt inférieure à une année entière sera calculé sur la base du taux d'intérêt annuel ci-dessus, rapporté au nombre de jours de la période considérée en prenant en compte une année de 365 jours (ou de 366 jours pour une année bissextile).

Les intérêts seront prescrits dans un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Le montant total des intérêts servis aux Obligations au 1^{er} janvier 2009 ressort à 903.531,35 euros.

Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations

L'emprunt a une durée de 5 ans et 175 jours soit du 10 juillet 2008 au plus tard au 1^{er} janvier 2014.

A moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, dans les conditions définies dans la Note d'Opération, les Obligations seront amorties en totalité le 1^{er} janvier 2014 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.

La Société se réserve le droit de procéder à tout moment, sans limitation de prix ni de quantité, à l'amortissement anticipé des Obligations, soit par des rachats en bourse ou hors bourse, soit par des offres publiques de rachat ou d'échange dans les conditions visées dans la NOTE d'OPERATION.

En outre, FONCIERE INEA pourra, à son seul gré, procéder à tout moment à compter du 1^{er} janvier 2012, au remboursement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation dans les conditions de la NOTE D'OPERATION.

Un remboursement anticipé est également prévu aux termes de la NOTE D'OPERATION en cas de « changement de contrôle » au sein de FONCIERE INEA (dans les conditions stipulées dans ladite NOTE D'OPERATION).

Conversion et/ou échange des Obligations en Actions

Les Obligataires ont, à tout moment depuis le 10 juillet 2008, date de règlement des Obligations et jusqu'au septième jour ouvré qui précède la date de remboursement précitée la faculté d'obtenir l'attribution, au gré de la Société, d'actions nouvelles et/ou d'actions existantes de la Société qui seront libérées et/ou réglées par voie de compensation de leur créance obligataire, selon les modalités décrites dans la NOTE D'OPERATION.

Par décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 25 avril 2008, la Société a été autorisée, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à racheter ses propres titres pour une période de 18 mois à compter du 25 avril 2008, dans la limite de 10 % de son capital.

Les actions nouvelles émises à la suite d'une conversion seront soumises à toutes les stipulations des statuts et porteront jouissance du 1^{er} jour de l'exercice social dans lequel se situe la date d'exercice de leur droit à attribution d'actions. Elles auront droit, au titre dudit exercice social et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende par action que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Elles seront, en conséquence, entièrement assimilées aux dites actions à compter de la mise en paiement du dividende afférent à l'exercice précédent ou, s'il n'en était pas distribué, après la tenue de l'assemblée annuelle statuant sur les comptes de cet exercice.

Au 31 décembre 2008, aucune Obligation n'a été rachetée par la société, convertie ou échangée en actions.

Rappel des Modalités d'exercice du droit à l'attribution d'Actions

Pour exercer le Droit à l'Attribution d'Actions, les Obligataires devront en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits en compte. Natixis, 10 rue des Rocquemons 14099 Caen Cedex 09 assurera la centralisation de ces opérations.

Toute demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions parvenue à Natixis 10 rue des Rocquemons 14099 Caen Cedex 09 en sa qualité de centralisateur au cours d'un mois civil (une « Période d'Exercice ») prendra effet à la plus proche des deux dates (une « Date d'Exercice ») suivantes :

- le dernier jour ouvré dudit mois civil ;
- le septième jour ouvré qui précède la date fixée pour le remboursement.

Pour être considérée reçue un jour ouvré, la demande correspondante devra parvenir à Natixis au plus tard à 17 heures ledit jour. Toute demande reçue après 17 heures sera réputée reçue le jour ouvré suivant.

Pour les Obligations ayant la même Date d'Exercice, la Société pourra, à son seul gré, choisir entre :

- la conversion des Obligations en actions nouvelles ;

- l'échange des Obligations contre des actions existantes ;
- la livraison d'une combinaison d'actions nouvelles et d'actions existantes.

Maintien des droits des Obligataires en cas d'opérations financières de la Société et notamment en cas de distribution de réserves en espèces ou en nature ou de primes

Le projet de distribution mentionné au paragraphe 2.I.6.1.6 des présentes de sommes prélevées sur les postes « Autres Réserves et Primes d'émission », s'il est réalisé, aura une incidence sur le ratio d'attribution attaché aux Obligations. En application de l'article 4.16.8.3. de la Note d'Opération visée par l'AMF le 1^{er} juillet 2008, il sera effectué un ajustement dans les conditions et modalités visées audit article.

Risques liés aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes

La Société est soumise à l'ensemble des facteurs de risques mentionnés au paragraphe 2.I.5. et plus spécialement au paragraphe 2.I.5.1.3 des présentes.

En outre la NOTE d'OPERATION fait état des principaux risques inhérents à l'investissement dans les Obligations, étant précisé que la Société ne déclare pas que ce résumé est exhaustif.

RÉPARTITION DU CAPITAL DE FONCIERE INEA DANS L'HYPOTHESE DE LA CONVERSION EN ACTIONS NOUVELLES DE LA SOCIETE DE LA TOTALITE DES OBLIGATIONS EMISES

ACTIONNAIRES au 31 décembre 2008	Actuellement		Après conversion des obligations	
	Actions ordinaires	% en capital	Actions ordinaires	% en capital
INSTITUTIONNELS				
Groupe AGF	339 750	12,28%	339 750	9,37%
Société MACIF	262 500	9,49%	348 437	9,61%
Groupe Médéric	261 050	9,44%	322 188	8,89%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	230 214	6,35%
Société CARAC	179 000	6,47%	179 000	4,94%
Paris Orléans	141 800	5,13%	141 800	3,91%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	84 600	2,33%
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	53 900	1,49%
CRESERFI	42 400	1,53%	42 400	1,17%
Groupe Mornay	22 500	0,81%	72 500	2,00%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,75%	20 634	0,57%
Sous-total	1 638 348	59,24%	1 835 423	50,63%
DIRIGEANTS - FONDATEURS				
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	60 060	1,66%
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	49 006	1,35%
Alain JULIARD	34 476	1,25%	34 476	0,95%
Sous-total	143 542	5,19%	143 542	3,96%
AUTRES				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société COFIP	137 432	4,97%	149 932	4,14%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	71 700	1,98%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,91%	52 900	1,46%
Société RIA	29 900	1,08%	29 900	0,82%
Sous total	291 932	10,56%	304 432	8,40%
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	296 266	10,71%	945 689	26,09%
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	395 614	14,30%	395 987	10,92%
TOTAL	2 765 702	100%	3 625 073	100%

3.II.2.7. Actions non représentatives du capital

Néant

3.II.2.8. 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

▪ 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.

▪ Certains actionnaires de FONCIERE INEA, détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société, ont conclu, à la date d'admission des actions de FONCIERE INEA sur Euronext Paris, un nouveau pacte d'actionnaires ayant pour objectif de mettre en place une procédure de préférence entre les membres du pacte, en cas de cession de titres. Communiqué à l'Autorité des Marchés Financiers par courrier du 1er juin 2007, il a fait l'objet d'une publication de l'AMF le 11 juin 2007 (n°207C1080).

▪ 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

Les dispositions relatives aux fonctions :

- du Directoire,
- du Conseil de Surveillance,
- des Censeurs,
- de la Direction générale

qui étaient extraites des statuts de FONCIERE INEA telles que mentionnées aux pages 255 à 257 du précédent document de référence visé par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 restent applicables au titre de l'exercice 2008.

3.III.1.1. Fonctionnement du Directoire

Absence de Règlement intérieur propre au Directoire

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.. et 2.I.3.4.1 du présent document et dans le rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance objet du paragraphe 2.I.1.4 ci-dessus.

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 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 11 membres et de 2 censeurs. (Cf paragraphe 2.I.3.2 ci-dessus).

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, en dirigeant les débats et 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.2. Assemblées générales : Nature des assemblées – Organe de convocation-lieu de réunion des assemblées d'actionnaires – Forme et délais de convocation des assemblées d'actionnaires – Ordre du jour des assemblées d'actionnaires – Admission aux assemblées générales d'actionnaires.

Article 33 : NATURE DES ASSEMBLEES

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.

Article 34 : ORGANE DE CONVOCATION - LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES

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 : FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION DES ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES

Les Assemblées générales sont convoquées dans les formes et délais prévus par la loi et la réglementation en vigueur.

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.

3.III.3. Actions de Préférence – Forme des Actions – Transmission de titres de capital – Droits et Obligations attachés aux actions ordinaires

Article 8 : ACTIONS DE PREFERENCE

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.

Article 13 : FORME DES ACTIONS ET IDENTIFICATION DES PORTEURS DE TITRES

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.

Article 14 : TRANSMISSION DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

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.

Article 16 : DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS ORDINAIRES

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 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.

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.

3.III.4. Autres informations sur les membres des organes de direction et surveillance

3.III.4.1. Expertise en matière de gestion

Les informations se trouvent aux paragraphes 2.I.3.2.4 et 2.I.3.2.5 ci-avant.

3.III.4.2. Mandats et fonctions occupés par les mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices

Les informations se trouvent aux paragraphes 2.I.3.2.4 et 2.I.3.2.5 ci-avant.

3.III.4.3. Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

3.III.4.3.1. 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.4.3.2. Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de la direction générale

Il n'existe pas à la connaissance de la société de conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance 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 hauteur de 33,33% chacun de la SARL GEST.

GEST a conclu, le 1^{er} février 2005, un contrat de prestation de services avec FONCIERE INEA qui a été dûment autorisé par le Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA. Les modalités de ce contrat sont détaillées au paragraphe 3.IV.2 « Contrats importants ».

La Société FONCIERE INEA n'a accordé aucun prêt et n'a constitué aucune garantie en faveur des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance.

Un pacte entre les actionnaires de FONCIERE INEA, signé en date du 30 décembre 2005 (avant la cotation des actions de la société), 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 en outre un Comité d'investissement. Ce contrat a pris fin par anticipation le jour de l'admission des titres de la Société sur le marché Eurolist d'EURONEXT PARIS et a été remplacé par un nouveau pacte, conclu entre les actionnaires de FONCIERE INEA détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société, et dont l'objet est la mise en place d'une procédure de préférence en cas de cession de titres entre certains actionnaires. 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 et/ ou d'autres devoirs.

Il n'existe pas à la connaissance de la société d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Directoire et /ou du Conseil de Surveillance a été sélectionné en tant que tel.

3.III.4.3.3. Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société poursuit sa politique de transparence et d'information vis-à-vis notamment de ses actionnaires et de ses investisseurs potentiels.

Elle a suivi les recommandations émises en octobre 2008 par l'AFEP et le MEDEF s'agissant des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux.

Quant à l'organisation des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société, elle s'est inspirée du « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document édité par l'AMF le 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ».

3.III.4.3.4. Information sur les contrats de service

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. Ce contrat a pris fin le 30 juin 2008 et n'a pas été renouvelé.
2. Contrat cadre de gestion administrative et immobilière conclu entre les sociétés FONCIERE INEA et GEST

Personnes concernées : les mêmes que ci-dessus

 - 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 2008 versée par FONCIERE INEA à la société GEST s'est élevée à 1.637.977,50 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 (il est plus amplement décrit au paragraphe 3.IV.2 « Contrats importants »)

3.III.4.4. Opérations avec les apparentés

Opération avec les apparentés

A la date d'enregistrement du présent document, les opérations avec les apparentés sont les suivantes :

- 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 1.638 K€ en 2008 au titre du contrat de management fee

Les conventions réglementées par les articles L225-86 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Les autres conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales.

Rapport spécial des commissaires au comptes sur les conventions et engagements réglementés soumis à l'assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

Aux actionnaires

FONCIERE INEA
7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'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 ou engagements en vue de leur approbation.

Absence d'avis de convention et d'engagement

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclu au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

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.

Avec la société GEST SARL

Nature et objet :

Votre société a conclu avec la société GEST le 1er 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 Foncière 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 1.637 977,50 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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.

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 1er août 2006 et jusqu'au 30 juin 2008 moyennant un loyer annuel de 12 000 euros, charges comprises et hors taxes. Ce contrat a pris fin le 30 juin 2008 et n'a pas été renouvelé.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2009

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Pierre Caroff
Associé

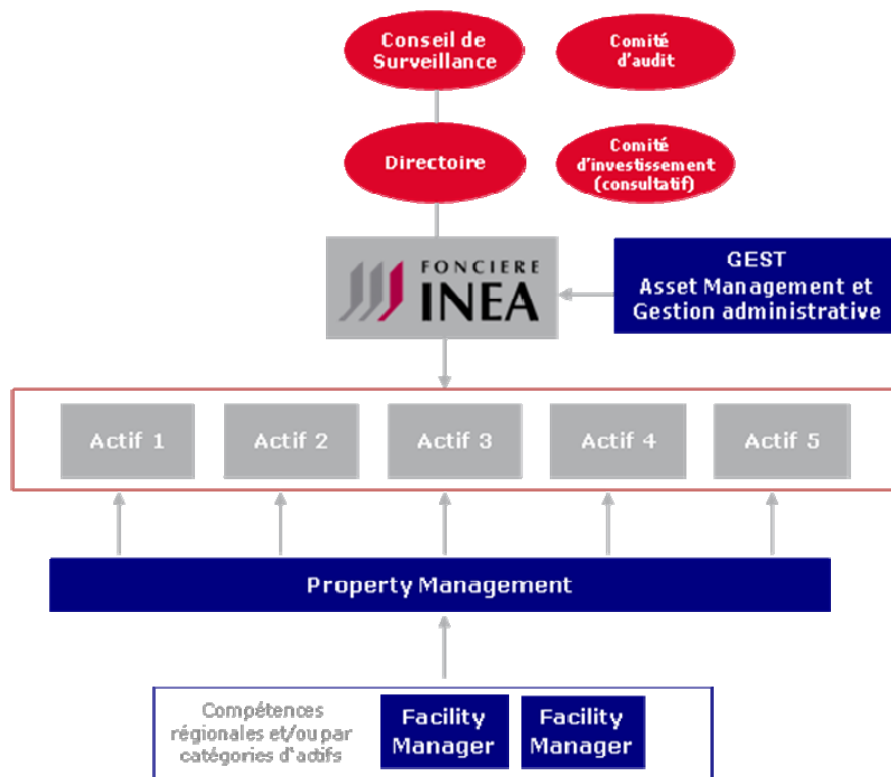
KPMG Audit
Département de KPMG SA

Franck Noël
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 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.
- FONCIERE INEA a dissout par anticipation, sans liquidation, en date du 29 décembre 2008, la société LA HALTE DE SAINT PONS SAS dont elle détenait 100 % du capital et ce, moyennant transmission universelle du patrimoine de la société LA HALTE DE SAINT PONS SAS à son associée unique FONCIERE INEA, en application des dispositions de l'article 1844-5 du code civil.

La HALTE CE SAINT PONS SAS est à ce jour radiée du registre du commerce et des sociétés de Nanterre. Son bien immobilier situé à Aix en Provence a été transféré à FONCIERE INEA.

3.IV.1.3. *Relations entre la société mère et ses filiales*

Deux des trois 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.

FONCIERE INEA détient la quasi-totalité du capital des deux filiales précitées et en assure la gestion.

La 3^{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*

3.IV.2.1. *Contrat de prestation de service avec la Société GEST*

• **Présentation de la SARL GEST**

La Société GEST est une Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, immatriculée sous le numéro 479 349 516 RCS NANTERRE, ayant pour objet toutes opérations de gestion immobilière et d'administration de sociétés dont les cogérants sont Messieurs Alain JULIARD et Philippe ROSIO ainsi que Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, étant précisé que son capital de 4.000 euros, divisé en 400 parts de 10 euros chacune, est 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

- **Extraits des statuts de GEST**

Il est ici rappelé les principales dispositions des statuts de la société GEST, à savoir :

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.

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.

- **Contrat de prestations de services (et avenant) conclu entre la SARL GEST et FONCIERE INEA**

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.

- **Missions contractuelles de la SARL GEST**

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.

- **Rémunération contractuelle de la SARL GEST**

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.
- 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 ;
 - 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.

Les autres conditions du contrat sont usuelles : clause résolutoire en cas de manquement par une partie, litiges soumis à arbitrage ad hoc.

- **Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la SARL GEST au titre des trois derniers exercices :**

<i>En milliers d'euros</i>	2006	2007	2008
Management fees	503	625	793
Performance fees	-	704	845
Total GEST	503	1 329	1 638

- **Conséquences liées à la cessation du contrat conclu entre la SARL GEST et FONCIERE INEA**

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par FONCIERE INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat, (licenciements, etc...), FONCIERE INEA versera à GEST une indemnité hors taxe égale à 12/24ème de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat.

- **Rapport d'expertise concernant le contrat de prestations de services conclu entre la SARL GEST et FONCIERE INEA**

Il est rappelé qu'à l'occasion de la procédure d'introduction en bourse des titres de FONCIERE INEA, le Cabinet BELLOT MULLENBACH & ASSOCIES, mandaté en qualité d'Expert indépendant chargé d'apprécier le caractère équitable de la convention de gestion conclue avec GEST, en avait conclu dans son rapport signé en date du 20 novembre 2006, 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.IV.2.1.

3.IV.4. *Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts*

FONCIERE INEA a fait expertiser en décembre 2008 l'ensemble de son patrimoine livré (hors opérations SERNAM gérées par Messagerie Développement), soit les immeubles suivants :

Numéro	Localisation	Nombre d'immeubles
1	Pérois	2
2	Schiltigheim	3
3	Mérignac Parc Ariane	4
4	Mont Saint Aignan	1
5	Aix en Provence	1
6	Marseille les Baronnie	4
7	Orléans	2
8	Villiers Brabois	3
9	Nantes Le Prisme	1
10	Saint Herblain	2
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 Brabois	1
21	Le Havre	1
22	Rennes ZAC Val d'Orson	3
23	Mérignac ESG	1
24	Dijon Valmy AB	1
25	Metz Harmony	2
26	Reims Eureka	3
Total		47

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 3 immeubles à usage principal de bureaux,
- l'actualisation sur pièces de 25 sites dont 21 à usage principal de bureaux, 2 à usage d'entrepôts et 2 à usage d'activités

ci-dessus désignés et dépendant du patrimoine de :

FONCIERE INEA à la date du 31 décembre 2008.

Le patrimoine soumis à expertise se compose d'immeubles achevés. 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 04 février 2009.

Isabelle DENIS
Manager Opérationnel

Jean-Claude DUBOIS
Président

RAPPORT D'EVALUATION

Mission : Estimation en valeur vénale de 28 sites à la date du 31 décembre 2008 pour le compte de la FONCIERE INEA.

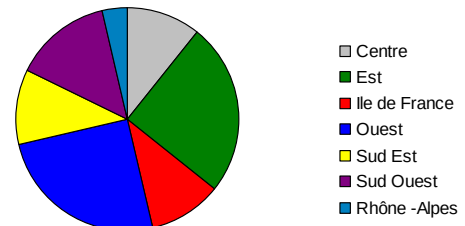
Les méthodes d'expertise sont exposées dans l'exposé liminaire de la mission.

Descriptif des constructions

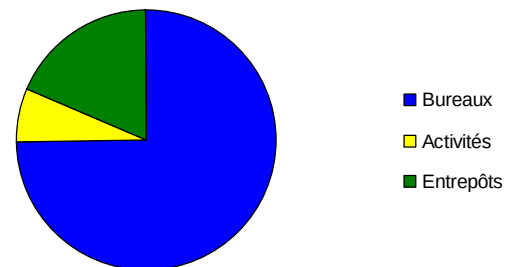
Le portefeuille est composé de 28 sites répartis en France à savoir :

- 7 sites dans l'Est,
- 7 sites dans l'Ouest,
- 4 sites dans le Sud Ouest,
- 3 sites en Ile de France,
- 3 sites dans le Sud Est,
- 3 sites dans la région Centre,
- 1 site dans la région Rhône-Alpes

Répartition Géographique



Répartition par typologie d'actif



Le patrimoine représente une surface globale de 110.223 m² dont leur typologie se répartit de la manière suivante :

- 82.504 m² de bureaux,
- 7.184 m² d'activités,
- 20.535 m² d'entrepôts,

Sur les 28 sites : on peut constater que 19 sites sont sous garantie décennale et 20 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	22	77.951 m ²
TOTAL	* 28	110 223 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,...

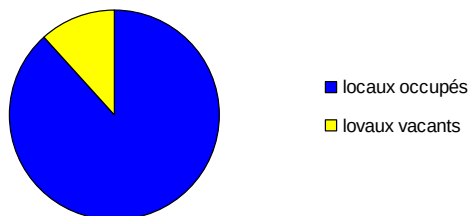
Entrepôts :

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)



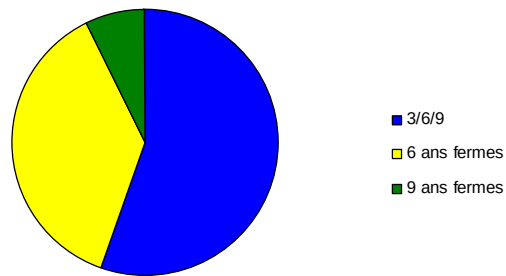
Bâtiments loués en majorité aux termes de baux, soumis aux articles L 145 du Nouveau Code de Commerce et aux articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

Taux d'occupation m² :	88,47 %
Taux d'occupation financier en K€ :	86%

Loyers des locaux loués (€ HT HC/an)	11. 873 721 €
Revenu potentiel global *(€ HT HC/an)	13 545 259 €
Valeur locative globale (€ HT HC/an)	13 116 313 €

(*) : loyers des locaux loués + valeurs locatives des locaux vacants.

Répartition par type de baux

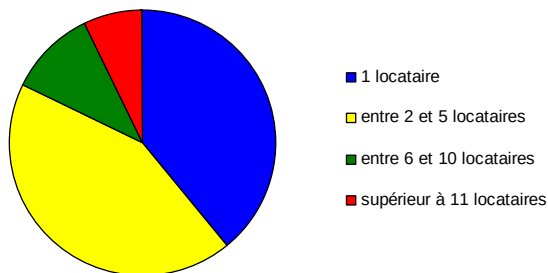


Dans l'ensemble, les baux sont récents et ont été consentis à des valeurs locatives de marché, assortis fréquemment de périodes fermes de 6 ou 9 ans.

En effet, on note que sur les 125 baux du patrimoine, 82 ont été conclus entre 2007 et 2008 et se répartissent de la manière suivante :

- 47 baux présentent des 6 ans fermes,
- 9 baux récents présentent des 9 ans fermes,
- et 69 baux présentent des 3/6/9.

Répartition du nombre de locataire



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.

**175.650.000 Euros Hors Droits
ou Hors Taxes Hors Frais**

Taux de rendement effectif global : 7,49%

Fait à Levallois, le 06 février 2009

Isabelle DENIS
Expert immobilier - Manager

Jean-Claude DUBOIS
Président

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.

C. 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.

D. 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 ÉLÉMENTS D'APPRECIATION COMMUNS À 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 manoeuvre autour du bâtiment,
- ✓ la hauteur libre des bâtiments et la trame des poteaux.

ELEMENTS D'ETUDE

A. AFFECTATION DES LOCAUX

L'affectation des locaux considérée s'entend sous réserve d'une confirmation de celle-ci par les Autorités compétentes.

B. 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.

C. 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.

D. 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).

E. 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 :
$$\frac{\text{Surface des locaux loués}}{\text{Surface globale des biens}}$$

F. 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.

G. 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 :**
$$\frac{\text{"Revenu potentiel global" considéré}}{\text{Valeur vénale droits compris}}$$

H. 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 1ère 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.IV.5. Document d'information annuel

Liste des informations publiées ou rendues publiques durant les douze derniers mois établie le 25 mars 2009 (Article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

ENTITES	DATE DE PUBLICATION OU DE DEPOT	NATURE DES DOCUMENTS OU INFORMATIONS
GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE (1)	15 mai 2008	Comptes annuels, Comptes consolidés, rapport de gestion, rapports du Président du Conseil de Surveillance, affectation du résultat et rapports des Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice 2007 Dépôts 6511 et 6512
	18 juin 2008	Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance : Monsieur Vincent Hollard Statuts mis à jour par l'AGM du 25 avril 2008 Dépôt n°17836
GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS (1)	8 et 24 septembre 2008	Fermeture d'un établissement secondaire sis 32 bis boulevard de Picpus 75012 Paris et ouverture d'un établissement secondaire sis 2 rue des Moulins 75001 Paris Dépôts
BALO (2)	12 mai 2008	Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre clos au 31 mars 2008 (bulletin n°58)
	26 mai 2008	Publication relative aux comptes définitifs de l'exercice 2007 et publication du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2007 et sur les comptes consolidés 2007 (bulletin n°64)
	18 juin 2008	Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance : Monsieur Vincent Hollard (bulletin n°74)

BALO (2)	4 juillet 2008	Notice légale émission d'obligations Océanes (bulletin n°81)
	28 juillet 2008	Chiffre d'affaires du deuxième trimestre et du premier semestre de l'exercice 2008 clos au 30 juin 2008 (bulletin n°91)
	21 novembre 2008	Désignation de teneurs de comptes de titres nominatifs (bulletin n°141)
	25 mars 2009	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2009 (bulletin n°36)

AMF (3)	25 avril 2008	Dépôt du document de référence exercice 2007 (R.08-033)
	20 mai 2008	Déclaration des dirigeants relative aux transactions sur les titres de la Société Réf 208C0933
	30 juin 2008	Déclaration des dirigeants relative aux transactions sur les titres de la Société Réf 208C1231
	1er juillet 2008	Opération : émission d'Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (visa 08-0145)
	21 juillet 2008	Déclaration des dirigeants relative aux transactions sur les titres de la Société Réf 208C1396
	10 septembre 2008	Déclaration des dirigeants relative aux transactions sur les titres de la Société Réf 208C1651
	15 décembre 2008	Déclaration des dirigeants relative aux transactions sur les titres de la Société Réf 208C2251
	27 janvier 2009	Franchissements de seuils : 209C0134
	3 février 2009	Déclaration des dirigeants relative aux transactions sur les titres de la Société Réf 209C0167

AMF (3)	5 février 2009	Déclaration des dirigeants relative aux transactions sur les titres de la Société Réf 209C0192
JOURNAL D'ANNONCES LEGALES	12 juin 2008	Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance : Monsieur Vincent Hollard (Le Publicateur Légal)

SITE INTERNET DE LA SOCIETE (4)	9 mai 2008	Document d'information annuel
	9 mai 2008	Résultat des votes à l'AGM du 25 avril 2008
	21 mai 2008	Foncière INEA annonce la location des 2 immeubles Harmony Park à Metz
	26 mai 2008	Solidité du modèle et poursuite de la dynamique de croissance dans le contexte de marché actuel
	4 juillet 2008	Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière INEA contracté avec Natixis Securities
	16 juillet 2008	Transfert du contrat de liquidité
	17 juillet 2008	Descriptif du programme de rachat d'actions voté par les actionnaires lors de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2008
	23 juillet 2008	Poursuite de la montée en puissance des loyers : doublement du CA S1 2008
	29 août 2008	Résultats S1 2008 : solidité du modèle et forte génération du cash flows
	23 octobre 2008	Poursuite de la croissance des loyers au T3 : + 71%

SITE INTERNET DE LA SOCIETE (4)	29 octobre 2008	Apport complémentaire au contrat de liquidité
	13 janvier 2009	Bilan annuel au contrat de liquidité
	3 février 2009	Foncière INEA : solide croissance des loyers en 2008 : + 80%
	10 février 2009	Résultats 2008 : un modèle solide et rentable. Croissance soutenue de tous les indicateurs Maintien du dividende
WIRE (5)	9 mai 2008	Document d'information annuel
	9 mai 2008	Résultat des votes à l'AGM du 25 avril 2008
	13 mai 2008	Nombre de droits de vote
	21 mai 2008	Foncière INEA annonce la location des 2 immeubles Harmony Park à Metz
	26 mai 2008	Solidité du modèle et poursuite de la dynamique de croissance dans le contexte de marché actuel
	2 juillet 2008	Lancement d'une émission d'Océanes
	3 juillet 2008	Mise à disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission sur le marché Euronext Paris d'un emprunt

WIRE (5)	4 juillet 2008	Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière INEA contracté avec Natixis Securities
	7 juillet 2008	Emission, modifications des conditions d'émission d'un emprunt : succès de l'émission d'Océanes (conditions définitives)
	9 juillet 2008	Mise à disposition du Public des informations concernant la stabilisation des obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes de FONCIERE INEA à échéance 1er janvier 2014 dans le cadre de leur émission et de leur admission aux négociations sur le marché Euronext Paris
	16 juillet 2008	Transfert du contrat de liquidité
	17 juillet 2008	Descriptif du programme de rachat d'actions voté par les actionnaires lors de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2008
	23 juillet 2008	Poursuite de la montée en puissance des loyers : doublement du CA S1 2008
	29 août 2008	Foncière INEA : rapport financier semestriel 2008 Solidité du modèle et forte génération du cash flows
	23 octobre 2008	Poursuite de la croissance des loyers T3 2008
	29 octobre 2008	Apport complémentaire au contrat de liquidité
	1er décembre 2008	Nouvelles recommandations AFEP-MEDEF sur les rémunérations des dirigeants
	13 janvier 2009	Bilan annuel du contrat de liquidité

WIRE (5)	3 février 2009	Foncière INEA : solide croissance des loyers en 2008 : + 80%
	10 février 2009	Résultats 2008 : un modèle solide et rentable. Croissance soutenue de tous les indicateurs Maintien du dividende

(1) <http://www.infogreffe.fr/infogreffe/index.jsp>

(2) <http://www.journal-officiel.gouv.fr>

(3) <http://www.amf-france.org>

(4) <http://www.inea-sa.eu/>

(5) <http://www.lesechos-comfi.fr/>

3.V. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du document de référence, 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, sur support « papier » au siège administratif de la Société sis 2 rue des Moulins 75001 PARIS et par voie électronique sur son site internet <http://www.inea-sa.eu/>.

4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC
L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004.

<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.	190
1.2 Attestation des personnes responsables	2 ^{ème} partie 2 VIII,1	190
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2 ^{ème} partie 2 VIII,2.	190et 191
2.2 Changement de contrôleurs légaux	2 ^{ème} partie 2 VIII,2.	190et 191
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,5.1.	76
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 45 49
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	1 ^{ère} partie II.	6
6.2 Principaux marchés	1 ^{ère} partie IV,1.	27
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.	224
6.5 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1 ^{ère} partie IV,2.	39
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du groupe	3 ^{ème} partie IV,1.	218
7.2 Liste des filiales importantes	3 ^{ème} partie IV,1.	218
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1 ^{ère} partie II,2.	8
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	2 ^{ème} partie I,5.1.1.	76
9. Examen de la situation financière		
9.1 Situation financière	2 ^{ème} partie I,2.	49
9.2 Résultat d'exploitation	2 ^{ème} partie I,2.1.3.	50
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	2 ^{ème} partie I,2.1.4.	51
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	2 ^{ème} partie IV, tableau de flux de trésorerie	134
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	2 ^{ème} partie I,2.1.4.	51

<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.	219
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.	51
11. Recherche et développement, brevets et licences	3 ^{ème} partie IV,3.	224
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.	50
12.2 Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	2 ^{ème} partie I,2.1.1.	50
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	2 ^{ème} partie I,4.3.	75/76
13.1 Principales hypothèses	2 ^{ème} partie I,4.3.	75/76
13.2 Rapport établi par les contrôleurs légaux	2 ^{ème} partie VII.	185
13.3 Base comparable aux informations financières historiques	2 ^{ème} partie I,4.2.	75
13.4 Validité des prévisions antérieures	2 ^{ème} partie I,4..	75
14. Organes d'Administration, de Direction et de Surveillance 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,1.	54 58 70 201
14.2 Conflits d'intérêts	3 ^{ème} partie III,4.3.2	214
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2 ^{ème} partie I,3.1.3 2 ^{ème} partie I,3.2.3. 2 ^{ème} partie I,3.3.2.. 2 ^{ème} partie I.3.4.2 2 ^{ème} partie I.3.5.	54 6171 73 75
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	2 ^{ème} partie I,3,5.	75
16. Fonctionnement des organes d'administration et de Direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2 ^{ème} partie I,3.1.1 2 ^{ème} partie I.3.2.1..	54 58 et 59
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	3 ^{ème} partie III,4.3..	214
16.3 Informations sur les Comités	2 ^{ème} partie I,3.4.	72
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	3 ^{ème} partie III,4.3.	214
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés	2 ^{ème} partie I,6.2.	103
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	2 ^{ème} partie I,6.1.3. 2 ^{ème} partie I,6.2.	93 103

<i>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004</i>	<i>Références aux sections du présent document</i>	<i>Pages</i>
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	2 ^{ème} partie I,6.2.	103
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant directement ou indirectement un % du capital social ou des droits de vote devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	2 ^{ème} partie I,6.1.3 3 ^{ème} partie II.2.3.	93 198
18.2 Existence de droits de vote différents	3 ^{ème} partie II,1.3.	195
18.3 Contrôle de l'émetteur	2 ^{ème} partie I,6.1.3..	93
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.	206
19. Opérations avec des apparentés	3 ^{ème} partie III,4.4..	216
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques	2 ^{ème} partie IV.	131
20.2 Informations financières pro forma	2 ^{ème} partie VI.	185
20.3 Comptes sociaux	2 ^{ème} partie V.	164
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2 ^{ème} partie VII.	185
20.5 Date des dernières informations financières	2 ^{ème} partie (si applicable).	45
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	2 ^{ème} partie (si applicable).	45
20.7 Politique de distribution du dividende	2 ^{ème} partie I,6.1.6.	96
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2 ^{ème} partie I,2.1.1.	50
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	2 ^{ème} partie I,4.	75
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social	3 ^{ème} partie II,2.	197
21.2 Acte constitutif et statuts	3 ^{ème} partie II,1. 3 ^{ème} partie I.	194 193
22. Contrats importants	3 ^{ème} partie IV,2.	219
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	3 ^{ème} partie IV,4.	224
23.1 Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert		
23.2 Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites		
24. Documents accessibles au public	3 ^{ème} partie V.	245
25. Informations sur les participations	3 ^{ème} partie IV,1.	218

5. **TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	PAGES
Attestation du responsable du document	190
Rapport de gestion	
- Analyse des résultats, de la situation financière et des risques de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de Commerce)	45 et 76
- Informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce)	100
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2 du Code de Commerce)	104 et 105
Etats financiers et rapports	
- Comptes annuels	164
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	188
- Comptes consolidés	132
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	185