



Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 59.807.084,84 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre

**DOCUMENT DE REFERENCE
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE 2010**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 4 avril 2011, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent document de référence est disponible sans frais sur simple demande auprès de Foncière INEA à l'adresse de son siège administratif sis 2 rue des Moulins 75001 Paris et peut être consulté sur le site internet de la société <http://www.inea-sa.eu> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

Message du Président

L'année 2010 aura été marquée par le lancement, à la fin du second semestre d'une émission d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (ABSA) qui, dans un contexte boursier pourtant difficile, a rencontré le succès escompté.

L'opération d'un montant final brut de 30.512.235 euros s'est traduite par la création de 824.655 ABSA.

Elle a été suivie par les actionnaires de référence de la Société ce qui est une manifestation de leur confiance tant dans la stratégie menée par Foncière INEA que dans l'équipe de managers de la société. Elle a en outre ouvert le capital à de nouveaux investisseurs.

Le produit net de l'émission va permettre à Foncière INEA de poursuivre sa stratégie de développement en Régions, en procédant à l'acquisition d'immeubles d'entreprises neufs.

TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION DU GROUPE	6
1.1	CHIFFRES CLÉS	6
1.2	PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE.....	7
1.2.1	PROFIL.....	7
1.2.2	PATRIMOINE IMMOBILIER	8
1.2.3	REGIME SIIC.....	28
1.3	STRATÉGIE.....	29
1.3.1	STRATEGIE ET OBJECTIFS.....	29
1.3.2	STRATEGIE ET ORGANISATION	29
1.4	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ.....	30
1.4.1	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN REGIONS.....	30
1.4.2	LA CONCURRENCE : LA TRANSFORMATION DU PAYSAGE ENTAMEE EN 2009 SE CONFIRME.....	33
1.4.3	LES REGLEMENTATIONS ATTACHEES A LA DETENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS DE FONCIERE INEA	34
2.	RAPPORT FINANCIER.....	36
2.1	RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2011 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.....	36
2.1.1	ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010	36
2.1.2	RESULTAT DES ACTIVITES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010	39
2.1.3	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	43
2.1.4	EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	72
2.1.5	PRESENTATION DES RISQUES PROPRES A FONCIERE INEA ET A SON SECTEUR D'ACTIVITE ET ASSURANCES.....	73
2.1.6	FONCIERE INEA ET SES ACTIONNAIRES.....	108
2.1.7	TABLEAU DES RESULTATS (5 DERNIERS EXERCICES) ; DELEGATIONS DE COMPETENCES ; RAPPORT COMPLEMENTAIRE (ARTICLE L 225-129-2 DU CODE DE COMMERCE) ; RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE, RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE POUR LA PARTIE RELEVANT D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET SUR LES COMPTES 2010.	124
2.2	RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2011 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	166
2.3	ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2011.....	168
2.4	COMPTES CONSOLIDES	180
2.4.1	COMPTES CONSOLIDES 2008.....	180

2.4.2	COMPTES CONSOLIDES 2009.....	180
2.4.3	COMPTES CONSOLIDES 2010.....	181
2.5	COMPTES ANNUELS 2010.....	219
2.6	INFORMATIONS PRO FORMA SI APPLICABLE	239
2.7	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	239
2.7.1	RAPPORT DES CAC SUR LES COMPTES CONSOLIDES 2008 + 2009 +2010	239
2.7.2	RAPPORT GENERAL DES CAC SUR LES COMPTES ANNUELS 2008 +2009 + 2010.....	241
2.8	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	245
2.8.1	DECLARATIONS DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	245
2.8.2	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	245
2.9	HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES	247
3.	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL	248
3.1	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE.....	248
3.1.1	DENOMINATION SOCIALE, SIEGE SOCIAL ET ETABLISSEMENT SECONDAIRE	248
3.1.2	REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES – SIRET ET A.P.E.	248
3.1.3	DATE DE CONSTITUTION, DUREE DE LA SOCIETE, EXERCICE SOCIAL	248
3.1.4	FORME JURIDIQUE, LEGISLATION APPLICABLE, DATE D’ADMISSION A EURONEXT	248
3.1.5	OBJET SOCIAL	248
3.1.6	DISPOSITIONS DES STATUTS DE FONCIERE INEA REGISSANT LA MANIERE DONT LES ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES SONT CONVOQUES Y COMPRIS LES CONDITIONS D’ADMISSION ET DE REPRESENTATION DES ACTIONNAIRES (ARTICLES 33, 34, 35, 36, 37 ET 38 DES STATUTS)	249
3.2	AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L’ACTIONNARIAT	251
3.2.1	DISPOSITIONS DES STATUTS RELATIVES AU CAPITAL ET A L’ACTIONNARIAT	251
3.2.2	CAPITAL SOCIAL (NOMBRE D’ACTIONS ; TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL ; OBLIGATIONS).....	257
3.2.3	PACTES D’ACTIONNAIRES	269
3.3	AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	270
3.3.1	EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	270
3.3.2	AUTRES INFORMATIONS SUR LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET SURVEILLANCE	274
3.4	AUTRES INFORMATIONS SUR L’ACTIVITÉ ET L’ORGANISATION DU GROUPE	280
3.4.1	ORGANIGRAMME	280
3.4.2	CONTRATS IMPORTANTS	282
3.4.3	DEPENDANCE A L’EGARD DE BREVETS OU LICENCES	287
3.4.4	INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D’EXPERTS ET DECLARATIONS D’INTERETS	287

3.4.5	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	305
3.5	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	309
4.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004.....	310
5.	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL - RSE.....	314

1. PRESENTATION DU GROUPE

Avant d'exposer aux lecteurs du présent document de référence les activités du groupe, il leur est précisé que la Société Foncière INEA est ci-après désignée sous les appellations «Foncière INEA», « INEA » et / ou la « Société ».

1.1 CHIFFRES CLÉS

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de Foncière INEA pour les périodes annuelles aux 31 décembre 2008, 2009 et 2010.

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

Compte de résultat résumé FONCIERE INEA 2010, 2009 et 2008 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009	2008
Loyers	22 005	17 172	13 075
Frais de fonctionnement	-3 831	-3 315	-2 402
Dotation aux amortissements	-5 962	-4 549	-3 761
Résultat courant	7 196	5 788	4 096
Plus-values de cession	2 853	2 323	2 040
Résultat opérationnel	10 049	8 111	6 136
Résultat financier	-7 493	-5 249	-2 854
Quote part de résultat des SME	252	439	134
Impôt / Exit Tax	409	507	349
Résultat net	3 217	3 808	3 765
EBITDA *	16 263	13 099	10 031
Cash Flow *	9 179	8 357	7 526

*- L'EBITDA est égal aux loyers nets minorés des frais de fonctionnement et majoré des plus-values de cession réalisées.

- Le Cash Flow est égal au résultat net majoré de la dotation aux amortissements

Bilan résumé Foncière INEA au 31/12/2010, 31/12/2009, 31/12/2008 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009	2008
Total Actifs Non Courants	260 763	226 003	189 685
Clients et autres débiteurs	19 487	7 048	9 573
Créances d'impôt sur le résultat	-	-	88
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 300	18 621	28 854
Actifs non courants destinés à être cédés	21 717	15 846	19 324
Total Actifs Courants	62 504	41 515	57 839
Total ACTIF	323 267	267 518	247 524
Capitaux propres	129 901	103 334	97 898
Total passifs non courants	177 210	152 825	124 430
Total passifs courants	16 156	11 359	25 195
Total Passifs	193 366	164 184	149 625
Total PASSIF et CAPITAUX PROPRES	323 267	267 518	247 523

1.2 PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE

1.2.1 Profil

Créée le 16 octobre 1998, la Société a opté avec effet au 1er janvier 2007 pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts (SIIC) et est à ce jour spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises neuf, situé en Régions. Elle intervient plus particulièrement sur le marché des bureaux, des plateformes de messagerie, des parcs d'activité et des entrepôts logistiques.

Depuis le 7 décembre 2006, Foncière INEA bénéficie d'une cotation continue sur le compartiment C du marché Eurolist d'Euronext Paris.

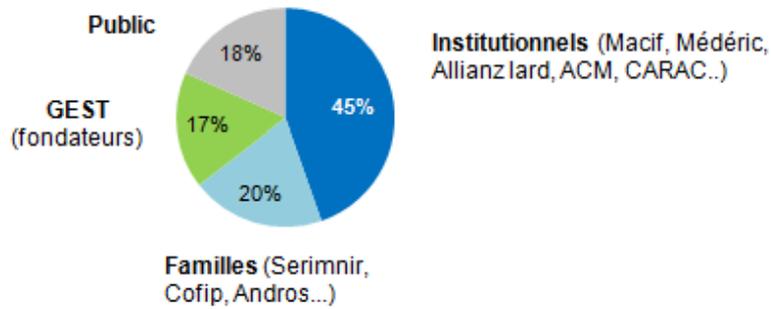
Son patrimoine (décrit au paragraphe 1.2.2.1 «Description du patrimoine immobilier » ci-après) est réparti principalement en immeubles de bureaux et locaux d'activité en Régions.

Foncière INEA a réalisé les augmentations de capital mentionnées au paragraphe 2.1.6.1 « Informations relatives au capital » ci-après. Ainsi, la dernière opération en date du 6 décembre 2010 correspond à une augmentation du capital social d'un montant de 11.866.785,45 euros par apport en numéraire effectuée moyennant la création de 824.655 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale chacune, émises avec une prime d'émission globale de 18.645.449,55 euros, ce qui représente un total de 30.512.235 euros.

Rappelons enfin que la Société a émis le 10 juillet 2008 un emprunt obligataire décrit au paragraphe 3.2.2.5.

Au 31 décembre 2010 le montant des capitaux propres consolidés de Foncière INEA atteint 129.901 k€.

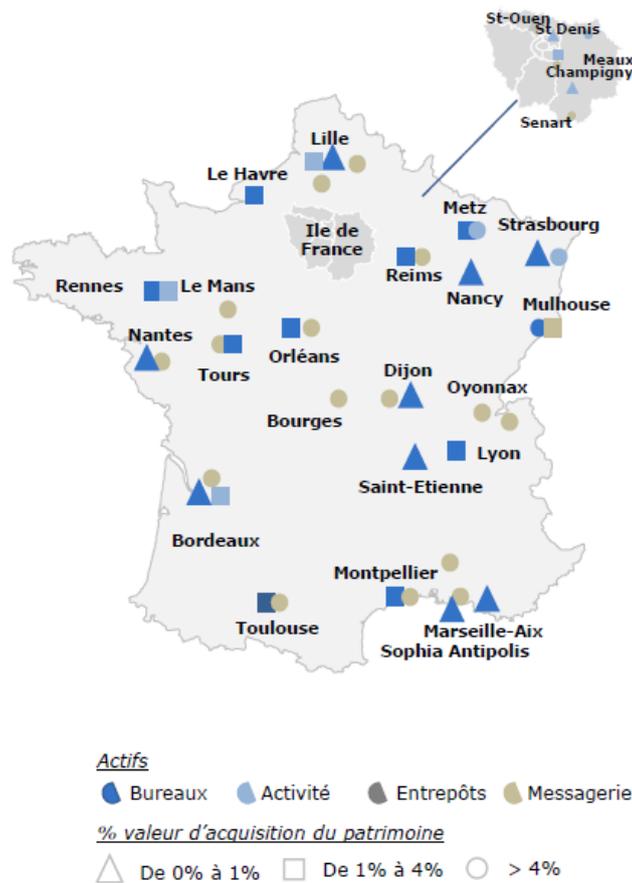
La répartition du capital est la suivante :



1.2.2 Patrimoine immobilier

1.2.2.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2010, le portefeuille de Foncière INEA livré et en cours de livraison est constitué de 111 actifs neufs ou récents situés à 82% en régions, au sein de 24 métropoles régionales.



Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (64 % du patrimoine), de locaux d'activité (26%), de plateformes de messagerie (6 %) et d'entrepôts (4 %).

Au 31 décembre 2010, ce patrimoine représente une surface locative totale de 251.091 m².

75 % du portefeuille (189.230 m²) sont déjà livrés et comptabilisés au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, les 25% restants (61.861 m²) correspondant à des promesses ou VEFA signées.

Le loyer moyen s'établit à 120 €/m², mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

- 154 €/m² pour les bureaux,
- 101 €/m² les locaux d'activités,
- 77 €/m² pour les plateformes de messagerie,
- et 51 €/m² pour les entrepôts.

Enfin le rendement global du patrimoine ressort à 8,25%.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Foncière INEA possède 49 immeubles de bureaux, 16 plateformes de messageries et 22 entrepôts / immeubles d'activité répartis comme suit :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31.12.10		
						Loyer €HT/an	Loyer €/m²	Rdt
Montpellier - Perols	2	Bureaux	juil 06 - fév07					
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	1-août-06					
Saint Herblain - Exapole I	1	Bureaux	15-nov.-06					
Nantes - Prisme	1	Bureaux	12-mars-07					
Villiers - Brabois	3	Bureaux	20-mars-07					
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	3-mai-07					
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	15-mai-07					
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	5-juin-07					
Marseille - Les Baronnie	4	Bureaux	21-juin-07					
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1-sept-07					
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	3-oct-07					
SPB Le Havre	1	Bureaux	14-déc-07					
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	20-févr.-08					
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	29-févr.-08					
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	15-avr.-08					
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	26-juin-08					
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	23-sept-08					
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	27-nov-08					
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	8-déc-08					
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	19-déc-08					
Strasbourg La Durance	1	Bureaux	5-févr.-09					
Nantes Beaulim	1	Bureaux	3-mars-09					
Reims - Eureka bât 2	1	Bureaux	16-avr.-09					
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	23-avr.-09					
Niederhausbergen B	1	Bureaux	13-mai-09					
Tours Central Station	1	Bureaux	sept-09					
Lille - Eurasanté bât A	1	Bureaux	15-déc-09					
Lille - Château Blanc bât H	1	Bureaux	15-déc-09					
Montpellier Mistral	1	Bureaux	22-déc-09					
Lille - Château Blanc bât I	1	Bureaux	3-mars-10					
Lille - Eurasanté bât B	1	Bureaux	3-mars-10					
Lille - Eurasanté bât D	1	Bureaux	3-mars-10					
Nancy Victor	1	Bureaux	30-avr.-10					
Saint Etienne	1	Bureaux	30-juin-10					
Lille - Eurasanté bât C	1	Bureaux	9-juil.-10					
Nice - Sophia Antipolis	2	Bureaux	6-sept-10					
Nantes Cambridge	1	Bureaux	8-oct-10					
Reims Roosevelt	1	Bureaux	15-déc-10					
Toulouse Canal	1	Bureaux	27-juil.-10					
Toulouse Capitouls	1	Bureaux	8-sept-10					
Sous-total Bureaux	49			110 112	201 615 034	16 469 486	150	8,2%
Innovespace Sénart T1	2	Activité	24-mars-10					
Champigny Parc des Nations	3	Activité	mai - nov 07					
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	30-avr.-08					
Mérignac ESG	1	Activité	26-juin-08					
Holtzheim	1	Activité	25-nov-08					
Crèche LPCR Signes	1	Activité	12-janv.-09					
Niederhausbergen A	1	Activité	13-mai-09					
MAN Avrillé	1	Activité	16-juil.-09					
Innovespace Bordeaux T1	2	Activité	12-oct-09					
Meaux Parc des Platanes	3	Activité	2-juin-10					
MAN Lesquin	1	Activité	28-juil.-10					
MAN Woippy	1	Activité	28-juil.-10					
Sous-total Activité	20			39 249	43 799 224	3 690 149	94	8,4%
Portefeuille SERNAM 2006/07	11	Messageries	Livré					
Portefeuille SERNAM 2008	4	Messageries	2008					
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3-oct-07					
Sous-total Messageries	16			19 334	15 945 194	1 571 646	81	9,9%
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	21-déc-07					
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	21-déc-07					
Sous-total Entrepôts	2			20 535	13 425 339	1 038 832	51	7,7%
TOTAL EXISTANT	87			189 230	274 784 791	22 770 114	120	8,29%

La répartition des immeubles livrés (hors arbitrages réalisés) a donc été la suivante :

- 8 immeubles en 2006, correspondant à une surface de 12.539 m²
- 33 immeubles en 2007, correspondant à une surface de 74.913 m²
- 17 immeubles en 2008, correspondant à une surface de 29.385 m²
- 14 immeubles en 2009, correspondant à une surface de 32.051 m²
- 19 immeubles en 2010, correspondant à une surface de 51.107 m²

Description des actifs livrés au 31 décembre 2010

❖ 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 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 (reconduit le 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 au Trésor Public, à la Société Générale et à Fortis Assurances.

❖ 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 louée aux sociétés ORSYS, ALTEN et COVED (groupe SAUR). Le bâtiment H, acquis en février 2008, est loué à 6 entreprises.

❖ 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.

❖ Marseille Les Baronnie



L'ensemble immobilier « Les Baronnie » est situé à Marseille, dans la technopole de Château Gombert. Il se compose de cinq bâtiments à usage de bureaux d'une superficie totale de 9.042 m² et partiellement loués. Le bâtiment D (1.469 m²) et une partie du bâtiment E (1.300 m²) ont été cédés respectivement en octobre 2008 et décembre 2009 / courant 2010.

❖ Immeuble Le Prisme (Nantes)



Foncière 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 580 m² de surface commerciale, le reste étant dédié aux bureaux. Livré en mars 2007, l'immeuble est entièrement occupé par 2 locataires, le GIE Ernst & Young (90%) et ADIA.

❖ Bruguières « Adamantis »



L'ensemble immobilier, composé de deux bâtiments R+1 à usage de bureaux, se situe à Bruguières, à 15km de Toulouse. Livrés en mai 2007, les deux bâtiments ont une surface utile de 1.319 m² chacun. Ils sont entièrement loués à 10 entreprises.

❖ 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 partiellement loué à divers locataires.

❖ **Mérignac « Le Châtelier »**



Deuxième acquisition de Foncière 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 (INTERLOGICIEL) via un bail de six ans ferme.

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



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

❖ Wittelsheim



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

❖ Maxéville



Situé sur la commune de Maxéville près de Nancy, au sein du parc d'activités Saint Jacques II, cet ensemble immobilier se compose de deux bâtiments R+1 communicants, à usage de bureaux, d'une surface globale de 1.630 m². Acquis par cession de crédit-bail immobilier, l'ensemble est entièrement loué aux sociétés UTC FIRE et HEXO.

❖ 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



Foncière 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 GRANIQU) et à THYSSENKRUP via des baux fermes de six ans.

❖ Mérignac ESG

Troisième acquisition de Foncière 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 Harmony**



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, livré en avril 2009, est lui partiellement loué à 4 sociétés dont AGF et CEGID.

❖ **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 aux sociétés CEGID, SUISSE GRELE et CHUBB, étaient livrés fin 2008. Le dernier bâtiment, livré en avril 2009, est partiellement loué à GENERALI.

❖ 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.

❖ Crèche LPCR Signes (Toulon)

Foncière INEA a signé en 2007 un accord cadre avec le leader français de la crèche d'entreprise, LPCR (LES PETITS CHAPERONS ROUGES), pour être l'investisseur exclusif pour son programme de développement sur le territoire national. La société LPCR contracte systématiquement un bail ferme de 9 ans pour chacune des unités construites. La 1^{ère} crèche, d'une surface de 490 m², a été livrée à Signes en janvier 2009.

❖ Strasbourg Durance

Cet immeuble de bureau d'une surface de 787 m², acquis en février 2009, est situé au sein de la zone historique de bureau de la Meinau à Strasbourg. Il est loué à 3 sociétés dont GE MEDICAL SYSTEMS.

❖ Nantes Beaulim



Cet immeuble de bureau de 3.701 m², acquis en mars 2009, est situé sur l'île Beaulieu à Nantes, facile d'accès depuis la gare TGV et le centre ville. Le principal locataire (60%) est POLE EMPLOI, qui a signé fin 2009 le renouvellement de son bail pour 6 ans fermes.

❖ Niederhausbergen



L'ensemble immobilier Niederhausbergen, situé le long de l'accès à l'Espace Européen de l'Entreprise en périphérie de Strasbourg, est entré au patrimoine en mai 2009. Il s'agit d'un ensemble mixte (bureau et activité) d'une surface totale de 5 805 m², loué à 15 locataires parmi lesquels AIGLE, QUIKSILVER, ou encore LA POSTE.

❖ Plateformes MAN (Avrillé, Lesquin, Woippy)



Foncière INEA a signé fin 2008 un accord cadre avec la société MAN FRANCE pour être l'investisseur exclusif pour son programme de renouvellement de ses sites de distribution et d'entretien de camions et bus répartis sur le territoire national. La société MAN CAMIONS&BUS contracte systématiquement un bail ferme de 9 ans pour chacune des unités construites.

Le 1er site, Avrillé, a été livré en juillet 2009 et offre une surface de 1.780 m².

Les deux autres, situés à Lesquin et Woippy, ont été acquis en juillet 2010 et offrent une surface respective de 2.329 et 1.802 m².

❖ **Tours Central Station**



Situé en plein centre ville de Tours, avenue Edouard Vaillant à proximité de la gare de Tours et du centre administratif de la ville, cet immeuble de 3.349 m² répartis sur 5 étages a été livré en septembre 2009. Il est partiellement loué au Tribunal de Commerce et aux sociétés DAHER et FAFIH.

❖ **Lille Château Blanc**



Foncière INEA a acquis en VEFA deux immeubles de bureaux situés dans le parc tertiaire « Château Blanc » à Wasquehal. L'ensemble offre une surface de 3.542 m² et 55 parkings. Le 1er bâtiment (1.271 m²) a été livré en décembre 2009 et le second en mars 2010. Le locataire principal est ARC INTERNATIONAL.

❖ **Lille Eurasanté**

L'ensemble « Eurasanté » se compose de 4 immeubles à usage mixte (bureaux, laboratoires et activité) offrant une surface totale de 5.588 m² et 152 parkings. Il est situé au sud-ouest de Lille (Loos), dans le Parc Eurosanité, rattaché au complexe CHRU de Lille et entièrement dédié aux activités de biologie/santé. Le 1er bâtiment a été livré en décembre 2009, les 3 autres en mars et juillet 2010.

❖ Montpellier Mistral



Situé en plein centre-ville de Montpellier, l'immeuble Mistral, d'une surface utile de 3.143 m², a été acquis fin décembre 2009. Il est entièrement loué à la société EDF.

❖ Innovespace Saint Jean d'Ilac



Foncière INEA a signé avec ALSEI un contrat cadre pour le développement d'un nouveau concept, baptisé « Innovespaces », de parcs logistiques et d'activités conçus pour répondre spécifiquement à la demande des PME.

Le premier Innovespace, situé à Saint Jean d'Ilac près de Bordeaux, livré en novembre 2009, se compose de 2 bâtiments d'une surface totale de 5.198 m².

❖ Innovespace Sénart



Le second Innovespace est situé à Sénart. La première tranche du programme, livrée en mars 2010, compte de 2 bâtiments de 8.935 m² entièrement loués. La seconde tranche de 8.281 m² sera livrée en février 2011.

❖ Nancy Victor



Situé au centre-ville de Nancy, cet immeuble de 3.988 m² a été livré en avril 2010 et est loué à trois sociétés dont les Pages Jaunes. Il bénéficie du label THPE (Très Haute Performance Environnementale).

❖ Meaux

L'ensemble « Meaux Parc des Platanes » se compose de trois bâtiments à usage d'activité d'une surface utile totale de 3.477 m².

❖ Saint Etienne



L'immeuble de Saint Etienne, acquis en VEFA en 2007 et livré en juin 2010, propose 12.886 m² de surface utile à deux pas de la gare de Saint Etienne Châteaureux. Il est devenu « cité administrative » de la ville, avec 3 administrations publiques locataires.

❖ Nice Clara



Cet ensemble de deux bâtiments et 3.723 m², acquis en septembre 2010, est entièrement loué à la société AMADEUS via un bail ferme de 6 ans.

❖ Nantes Cambridge



L'immeuble « Le Cambridge », livré en octobre 2010, propose 4.419 m² certifiés THPE (Très Haute Performance Environnementale) dans l'agglomération nantaise.

❖ Reims Roosevelt

Dernière acquisition de l'année 2010, l'immeuble Reims Roosevelt est une construction BBC (Bâtiment Basse Consommation) achevée en décembre 2010. Ce bâtiment de 2.166 m² abrite les locataires POLE EMPLOI et NACARAT.

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



Foncière 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 2010, 15 baux ont été signés avec SERNAM-XPRESS.

Au 31/12/10, le taux d'occupation du patrimoine livré est de 92% avec prise en compte des garanties locatives. La vacance financière (norme EPRA) (8%) est concentrée sur les actifs suivants :

Sites	Superficie (m ²)	Prise d'effet des baux
Reims Messagerie – 51	3 505	1-oct.-05
Amiens - Longueau – 80	3 009	16-déc.-05
Strasbourg - Neuhof – 67	3 432	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	4 977	12-avr.-07
Oyonnax – 01	2 009	12-mai-07
Gevrey Messagerie – 21	4 193	8-juin-07
Gevrey Entrepôt – 21	1 766	8-juin-07
Bordeaux - Bègles – 33	5 491	1-juil.-07
Valenton – 94	17 643	14-sept.-07
Trangé – 72	1 299	11-avr.-08
Lesquin – 59	4 186	1-sept.-08
Pringy – 77	2 800	25-sept.-08
Miramas – 13	6 698	1-avr.-09
Total	72 918	

ii. Immeubles à livrer

Le patrimoine de Foncière INEA pour lequel des accords de promesse d'achat ou des VEFA ont été signés depuis l'origine jusqu'au 31 décembre 2010 se compose des ensembles suivants:

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31.12.10		
						Loyer €HT/an	Loyer €/m ²	Rdt
Metz Pacifica	1	Bureaux	juin-11					
Aix en Provence St Victoire	1	Bureaux	juin-11					
Lyon Sunway	1	Bureaux	juil-12					
Lyon Bron	1	Bureaux	2011					
Montigny	1	Bureaux	2011					
Clichy	1	Bureaux	2011					
Lisses	1	Bureaux	2011					
Nîmes	1	Bureaux	2011					
Vitrolles	1	Bureaux	2011					
Sous-total Bureaux	9			14 312	33 738 123	2 510 894	175	7,4%
Crèches LPCR	2	Activité	2011					
Innovespace Sénart T2	1	Activité	févr-11					
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	mars-11					
MAN 2011	2	Activité	2011					
Sous-total Activité	6			39 583	50 814 780	4 291 701	108	8,4%
Portefeuille SERNAM 2011	9	Messageries	s/année					
Sous-total Messageries	9			7 966	5 863 205	534 920	67	9,1%
TOTAL A LIVRER	24			61 861	90 416 107	7 337 515	119	8,12%

Le taux de (pré) location du patrimoine à livrer est de 48% (100% avec les garanties locatives) :

	2011	2012	Total
Patrimoine à livrer (m ²)	54 915	6 946	61 861
Surface louée (m ²)	29 616	-	29 616
Taux de location (%)	54%	0%	48%
Taux de location avec GL	100%	100%	100%

1.2.2.2 Description de la situation locative

Les loyers facturés sur l'exercice 2010 s'élèvent à 22.005 k€. Ce montant tient compte des revenus locatifs des SCI PA et ALPHA, détenues respectivement à 99 et 100%. Il ne tient pas compte des revenus locatifs de la SAS Messageries Développement (SERNAM), détenue à 22%. Dans les comptes consolidés, la Société SAS Messageries Développement est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

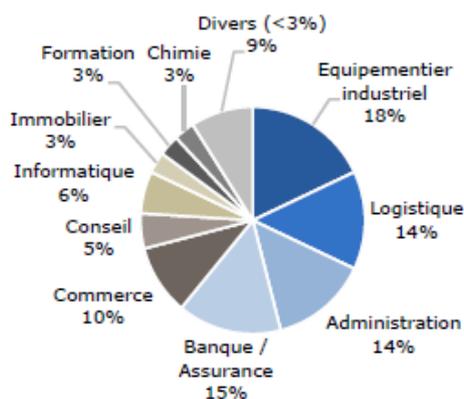
Principaux locataires

Aucun locataire ne représente plus de 5 % des recettes locatives attendues annualisées, hormis SERNAM et STACI, qui occupent plusieurs sites.

Au 31 décembre 2010, les principaux locataires sont SERNAM XPRESS, STACI, AMADEUS, MAN CAMIONS&BUS, GENERALI VIE, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA METROPOLE MESSINE, SPB, EDF, POLE EMPLOI, CHRONOPOST, IBM, CAP GEMINI, LG, ERNST&YOUNG, PUM PLASTIQUES, AGF VIE, CRISTAL UNION, JOHNSON & JOHNSON, VINCI, CEGID ou encore le TRESOR PUBLIC.

Cette faible dépendance de la Société envers ces locataires devrait encore se réduire sensiblement au cours de l'année 2011, 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

Foncière INEA refacture la totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux. Les impôts et les taxes, notamment l'impôt foncier, sont majoritairement remboursés par les locataires à Foncière INEA.

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

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

De même, les honoraires de gestion sont refacturés par Foncière INEA.

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

Investissements

Il est rappelé qu'au cours de l'année 2010, 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, Foncière INEA n'a supporté aucune charge significative en 2010.

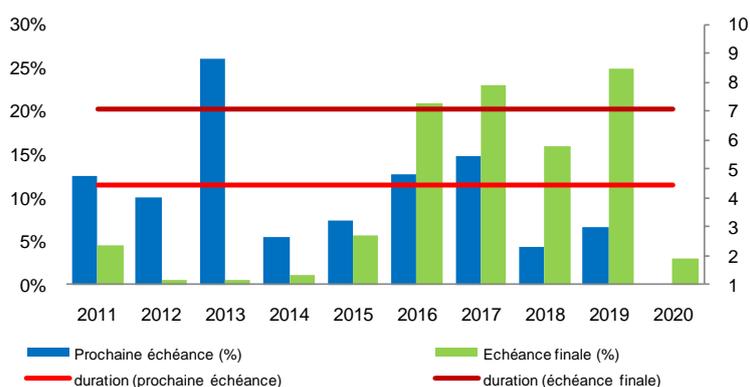
Il est à préciser que l'ensemble des immeubles étant neufs ou très récents, ils bénéficient d'une garantie décennale, à l'exception de deux d'entre eux.

Durée des baux et faculté de renégociation

Il est rappelé qu'aux termes des baux commerciaux attachés aux locaux loués, le loyer est déterminé lors de la conclusion du bail et ne peut être réévalué pendant la durée initiale de celui-ci, sauf application du mécanisme d'indexation légale du loyer prévu dans le bail (intervenant en fonction de la variation de l'indice contractuel ICC publié par l'INSEE au 1^{er} janvier de chaque année ou à la date anniversaire du bail).

Le cas échéant, Foncière INEA procède au déplafonnement du loyer dans les cas prévus par la réglementation en vigueur, en conformité avec ladite réglementation.

Au 31 décembre 2010, 73% des baux signés sont longs (6 ou 9 ans fermes). La durée moyenne à échéance finale est de 7,1 ans.



1.2.3 Régime SIIC

Dans la conduite de son activité, Foncière 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 1er 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 2.1.5.1.2, Foncière INEA est pour ses autres activités une société soumise aux dispositions de l'impôt sur les sociétés dans des conditions de droit commun.

1.2.3.1 Statut de SIIC

Le régime fiscal des SIIC est décrit dans la note annexe n°7.2 aux états financiers consolidés 2010, page 203.

1.2.3.2 Détermination des résultats

Le mode de détermination des résultats est décrit dans la note annexe n°7.2 aux états financiers consolidés 2010, page 203

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

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 ci-après.

1.2.3.4 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 ci-après.

1.2.3.5 Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 ci-après.

1.3 STRATÉGIE

1.3.1 Stratégie et objectifs

La Société a poursuivi en 2010 la stratégie pensée et mise en œuvre dès le début par ses trois dirigeants fondateurs, à savoir investir dans l'immobilier tertiaire en Régions à proximité voire au centre des grandes métropoles régionales.

Foncière INEA a continué d'enrichir son parc immobilier en procédant à de nouvelles acquisitions ciblées d'immeubles de qualité, neufs, dits « tertiaires » localisés en régions et correspondant à ses critères d'acquisition, avec notamment une rentabilité nette attendue proche de 8%, conforme à ses objectifs de rendement interne. D'autre part, elle a effectué les arbitrages voulus sur certains actifs « mûrs » qu'elle a pu céder à des prix attractifs.

Enfin, elle s'est dotée fin 2010 (via une augmentation de capital en numéraire visée au paragraphe 2.1.6.1.1 page 108 ci-après) de ressources financières additionnelles pour un montant brut de 30.512.235 euros qui renforcent ainsi sa structure financière et lui permettront de financer ses prochains investissements.

La situation financière de la Société s'avère solide avec un endettement à long terme (durée résiduelle moyenne de 7,3 ans) maîtrisé (amortissement moyen de 6% par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2017, sachant par ailleurs que la dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt.

Grâce à sa stratégie, Foncière INEA peut répondre aux attentes des utilisateurs en leur offrant un rapport qualité/prix attrayant.

La bonne performance enregistrée à fin décembre 2010 devrait se poursuivre grâce à la montée en puissance du patrimoine et à la contribution des acquisitions en cours.

1.3.2 Stratégie et organisation

La stratégie et les objectifs susvisés sont mis en œuvre par l'équipe des trois fondateurs de la société, Alain Juliard, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler qui possèdent une solide expérience dans le domaine des activités de la société et qui sont respectivement Président du Conseil de Surveillance, Président du Directoire et Directeur général d'INEA. Tous les acteurs attachés à la gouvernance d'INEA se veulent respectueux des meilleures pratiques du marché en la matière.

Le Conseil de Surveillance s'appuie sur le Comité d'Audit dont il nomme les membres choisis en fonction de leur expertise soit financière soit immobilière (la mission du Comité d'Audit et sa composition sont spécifiées aux paragraphes 2.1.3.4.2 et 2.1.7.3).

Le Directoire est secondé par le Comité d'Investissements dont il nomme les membres en raison de leur savoir-faire (la mission du Comité d'Investissement ainsi que sa composition sont spécifiées aux paragraphes 2.1.3.4.1 et 2.1.7.3).

La Société fait systématiquement appel, pour une plus grande efficacité, à des prestataires de services externes qui assurent, sous le contrôle de Foncière INEA, les prestations ci-dessous, savoir :

- la Société GEST (contrôlée par Philippe Rosio, Alain Juliard et Arline Gaujal-Kempler) remplit une mission d'asset management et de gestion administrative, dans le cadre d'un contrat de management et de gestion administrative signé en date du 1er février 2005 (cf le paragraphe 3.4.2 « Contrats importants » page 282 ci-dessous) ;
- les Sociétés PGA et ADYAL effectuent des opérations dites de « property management » (gestion technique et administrative des immeubles, suivi des assurances et des contentieux) ;
- les cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE et CB Richard Ellis ont pour tâches d'être en tant qu'agents immobiliers des intermédiaires utiles pour l'acquisition d'immeubles tertiaires en Régions.

1.4 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

1.4.1 Le marché de l'immobilier d'entreprise en Régions

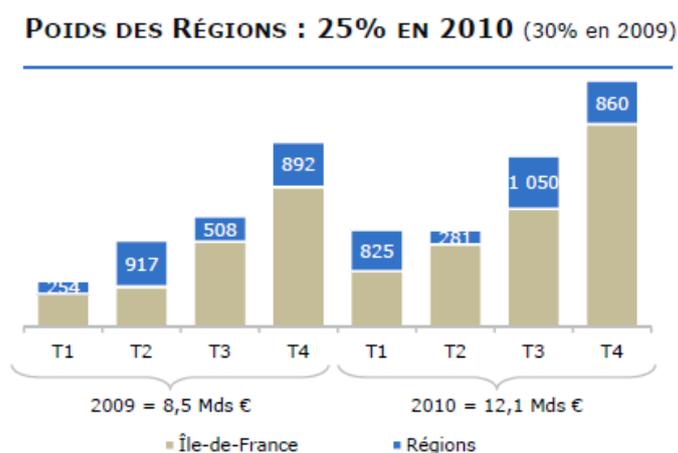
1.4.1.1 Reprise du marché en 2010

En 2010, 12,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, ce qui représente une hausse de 42% par rapport au volume d'investissements 2009.

2010 marque ainsi le début d'un cycle de reprise après deux années de crise (2008 et 2009) qui avaient vu le marché de l'investissement lourdement chuter.

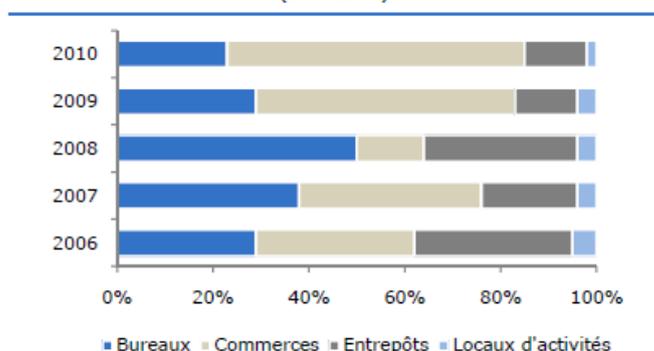
En volume, le marché des Régions a connu une croissance de 17%, avec plus de 3 milliards d'euros échangés en 2010 contre 2,5 milliards en 2009.

La part des Régions dans le marché total représente 25% (30% en 2009).

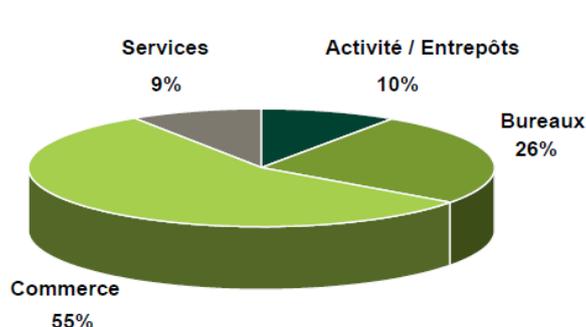


Le commerce est la classe d'actifs que les investisseurs ont privilégiée en 2010, particulièrement en Régions (55% des transactions). Les bureaux ont concerné 26% des transactions en Régions ; comme les autres typologies d'actifs (entrepôts et locaux d'activité), ils ont pâti de l'absence d'investissements sur des projets en blanc.

INVESTISSEMENTS EN RÉGIONS PAR PRODUIT (EN VALEUR)



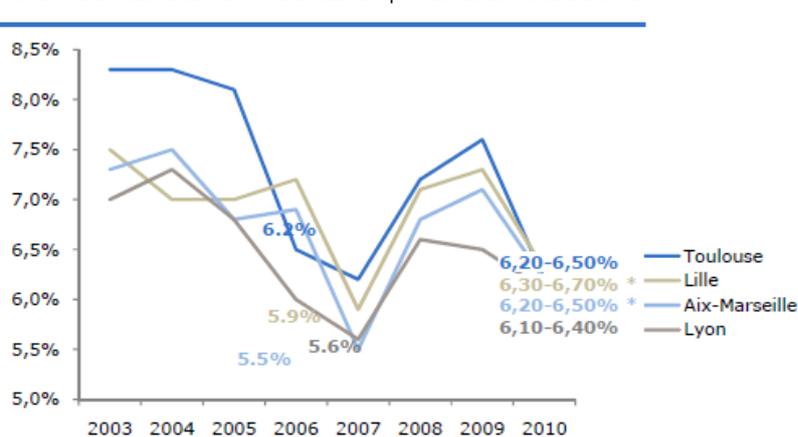
EN 2010



1.4.1.2 Evolution des valeurs vénales

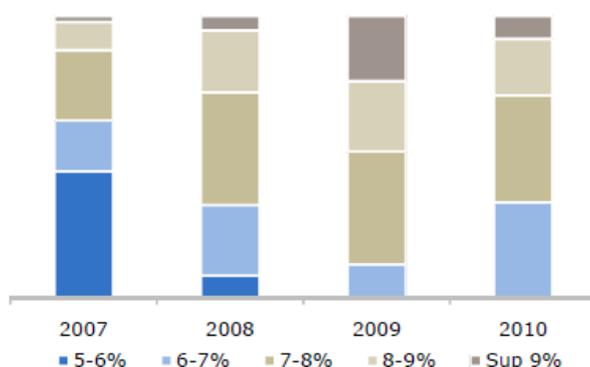
L'année 2010 a été marquée par la contraction des taux de rendement, donc un accroissement des valeurs vénales dans la mesure où les valeurs locatives sont elles restées stables. Peu de renégociations de baux ont en effet été constatées, en raison du niveau raisonnable voire « économique » des loyers en Régions.

TAUX DE RENDEMENT BUREAUX | PRIME EN RÉGIONS



Les taux de rendement prime sont ainsi repassés sous les 6,50% dans les principales métropoles régionales.

EVOLUTION DU TAUX DE RENDEMENT BUREAUX



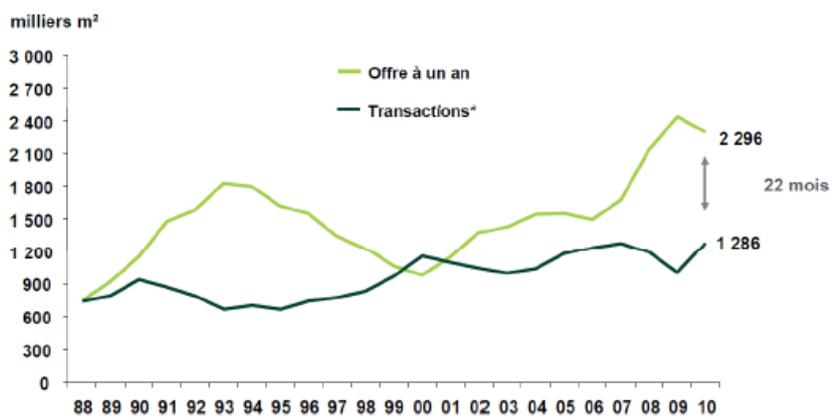
1.4.1.3 Perspectives 2011 : confirmation des tendances observées en 2010

En Régions comme au niveau national, l'appétence des investisseurs pour les produits neufs, répondant aux dernières exigences environnementales, devrait se confirmer en 2011. La compression des taux de rendement prime devrait ainsi se poursuivre.

C'est en effet sur ces produits que se concentre la demande locative, accélérant du même coup l'obsolescence du stock d'actifs dits « de seconde main ».

A titre illustratif, on notera la résorption actuelle de l'offre à un an de bureaux en Régions, qui traduit à la fois les tendances mentionnées ci-dessus et le caractère sain de ce marché.

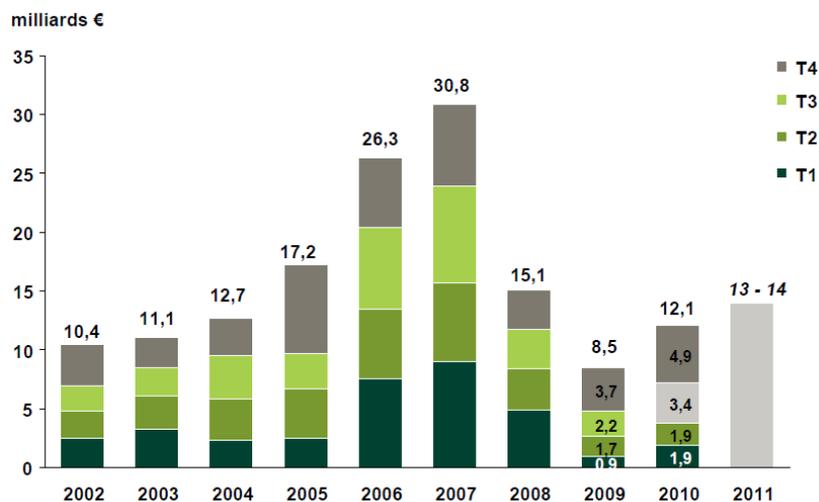
CYCLE DE BUREAUX EN RÉGIONS



* Transactions sur 12 mois (hors comptes propres)

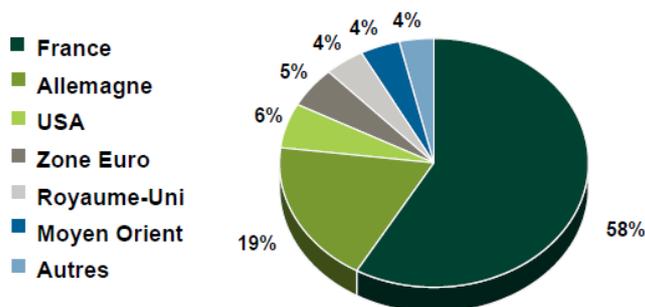
Source : BNP Paribas Real Estate – Année immobilière 2011

En France, la reprise des investissements entamée en 2010 devrait se confirmer en 2011, avec des volumes attendus autour de 13-14 milliards d'euros, et une part pour les Régions comprise entre 25 et 30%.

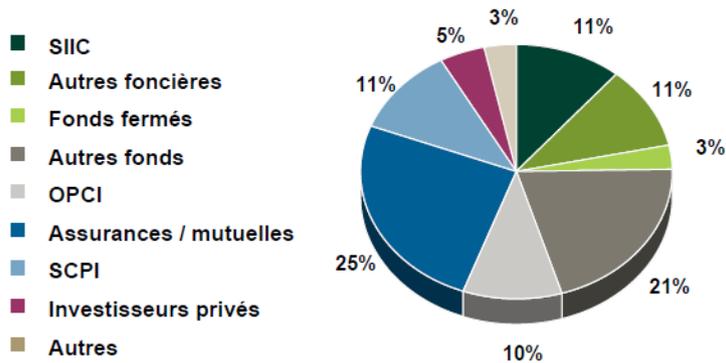


1.4.2 La concurrence : la transformation du paysage entamée en 2009 se confirme

Comme en 2009, le marché a été animé principalement par les investisseurs français (58% des transactions) et allemands (19%) disposant d'importantes liquidités : les fonds allemands, les véhicules SCPI, les assureurs, ainsi que de nombreux acteurs privés. Les investisseurs anglo-saxons, qui s'étaient quasiment retirés du marché en 2009 (1% des transactions), ne sont pas revenus en 2010 (4%).



Le recul des foncières et la part croissante des assureurs dans le paysage de l'investissement est le second fait notable. Dans un contexte marqué par des impératifs de désendettement, les foncières, avec 22% des transactions contre 24% en 2009 et 36% en 2007 ont ainsi encore cédé du terrain au profit des assurances et mutuelles, qui se sont octroyées 1 transaction sur 4 en 2010 (contre 13% en 2009).



1.4.3 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de Foncière INEA

Foncière INEA détient ses immeubles en pleine propriété. Elle se conforme au régime de la copropriété définie par la loi du 10 juillet 1965 (modifiée) et du décret du 17 mars 1967 (modifié) s'appliquant aux immeubles pour lesquels la propriété est répartie entre différentes entités.

Investissant dans des immeubles neufs, Foncière INEA n'est que rarement concernée par la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante (définie aux articles R1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique) et par la réglementation liée à la prévention du risque de légionellose.

En outre, Foncière INEA applique, le cas échéant, la réglementation visée par l'article L.133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de lutte contre les termites. Elle reste attentive à ce risque qui pourrait engendrer des dégâts structurels à ses immeubles.

En 2010 et 2011, il n'y a pas eu de sinistre déclaré à ce titre.

S'agissant de la réglementation relative au respect de la sécurité des personnes, il est rappelé que la Société et le cas échéant ses locataires contractent des contrats avec des prestataires de services de qualité pour assurer l'entretien des ascenseurs situés dans les immeubles et ce, en conformité avec l'article L125-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par ailleurs, aucun immeuble détenu par Foncière INEA n'est considéré comme un immeuble de « grande hauteur ». Donc, Foncière INEA n'est pas concernée par la réglementation s'y rapportant définie aux articles L122-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Quant à la réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement, Foncière INEA déclare se conformer :

- à la législation en vigueur imposant d'annexer à tout bail l'Etat des Risques naturels et technologiques prévu par l'article L125-5 du Code de l'Environnement,

- à la législation régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), s'il y a lieu. Une installation classée est, comme indiqué à l'article L511-1 du Code de l'Environnement, une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

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 ce sujet, Foncière INEA déclare veiller à ce que toutes les déclarations prévues par la loi soient effectuées. Foncière INEA déclare également respecter la réglementation concernant « les rejets à l'eau » notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la Santé et du Code général des collectivités territoriales ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales,

- la législation relative à l'établissement des Diagnostics de Performance Energétiques (DPE) prévus par l'article L134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Enfin, Foncière INEA se conforme à la réglementation propre aux baux commerciaux telle qu'exposée à l'article L145-1 et suivants du Code de Commerce, sous réserve le cas échéant des conditions dérogatoires légales susceptibles d'être prévues dans certains baux.

2. RAPPORT FINANCIER

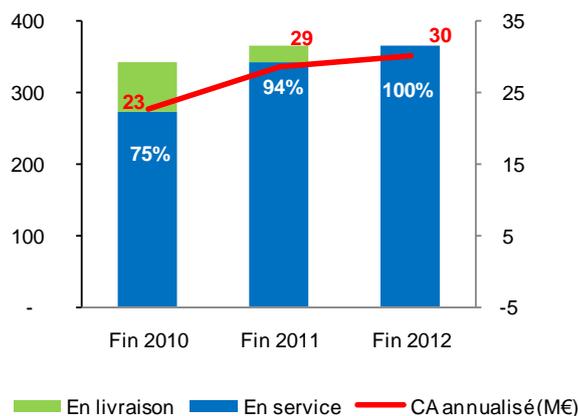
2.1 RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2011 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

2.1.1 Activité et faits marquants relatifs à l'activité de la société et du groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Au 31 décembre 2010, le patrimoine et les engagements immobiliers du Groupe Foncière INEA, soit le patrimoine livré et en cours de livraison, ressortent en valeur d'expertise droits compris à 392 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à la date d'introduction en bourse de la Société (novembre 2006).

Pour l'année 2010, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 22.005 k€ (comptes consolidés) contre 17.172 k€ pour l'année 2009.

Les recettes locatives générées par le patrimoine constitué au 31 décembre 2010 devraient atteindre les 30 M€ d'ici fin 2012 sur une base annualisée.



2.1.1.1 Investissements réalisés au cours de l'exercice

Foncière INEA a de nouveau connu une forte croissance en 2010, sous l'effet des livraisons d'immeubles en construction au 31 décembre 2009 et des nouvelles acquisitions de l'année. Ainsi, 19 immeubles et 51.100 m² nouveaux sont entrés au patrimoine en 2010 :

- 34.600 m² de bureaux à Saint-Etienne, Lille, Nancy, Nice, Nantes ou encore Reims
- 16.500 m² d'immeubles d'activité à Bordeaux, Meaux, Lesquin et Woippy

Au cours du second semestre, Foncière INEA a procédé à l'arbitrage des sites de bureaux de Mérignac (4 immeubles) et Rennes (1 immeuble) pour 15,2 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value brute de 3,0 M€, faisant ressortir un taux de capitalisation inférieur à 8% (en phase avec le niveau des expertises du 30 juin 2010) :

- L'immeuble Rennes Cap Nord a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 28 décembre 2010 ;



- L'ensemble Mérignac Parc Ariane, composé de quatre immeubles, a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 23 décembre 2010.



Expertise du Patrimoine et ANR

La campagne d'expertise menée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISES en décembre 2010 a porté sur l'ensemble du patrimoine de Foncière INEA livré ou en cours de construction, 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 2010, la valeur de reconstitution (droits compris) des actifs expertisés y compris ceux mis en équivalence ressort ainsi à 363,5 M€, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,64% (contre 7,98% au 31 décembre 2009).

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). Les ANR ici calculés l'ont été selon les normes professionnelles EPRA.

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 BNP Paribas Real Estate Expertises.

L'ANR de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé. L'ANR de liquidation par action correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre d'actions ordinaires minoré 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 les biens sont neufs (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

Les ANR de liquidation et de reconstitution au 31 décembre 2010 sont les suivants :

€/actions ⁽¹⁾	31/12/09	31/12/10	Variation	Proforma ⁽²⁾ 2010
Nombre d'actions ⁽¹⁾	3 309 837	4 126 651	+25%	3 309 837
ANR de liquidation	40,3	40,8	+1%	42,1 +4%
ANR de reconstitution	42,8	43,2	+1%	45,1 +5%

1. Nombre d'actions ordinaires – actions propres

2. Retraité des fonds propres de l'ABSA et rapporté au nombre d'actions au 31/12/09

La valeur du patrimoine global est de 392 M€, comprenant :

- la valeur des immeubles expertisés, droits compris, de 363,5 M€
- et la valeur d'acquisition des immeubles à livrer non expertisés, de 28,5 M€

A périmètre constant, la valeur du portefeuille enregistre une hausse de 3,2 %. L'essentiel de cette hausse résulte de la compression des taux de rendement (soit 31 bps).

Malgré l'accroissement du nombre d'actions (+25%) liée à l'augmentation de capital (ABSA) réalisée le 6 décembre 2010, les actifs nets réévalués (norme EPRA) de liquidation comme de reconstitution par action au 31 décembre 2010 sont en progression de 1% sur 12 mois. L'aspect dilutif de l'ABSA est ainsi déjà absorbé.

En neutralisant les effets de l'augmentation de capital (calcul pro forma), l'ANR par action progresse de 5%.

La hausse 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 8 mars 2010 (38,55 €) présente une décote de 15% par rapport à l'ANR (cf paragraphe 2.1.6.1.11 ci-après).

2.1.1.2 Investissements en cours de réalisation

Depuis le début 2011, Foncière INEA entend intensifier ses efforts d'investissement, tout en étant soucieuse d'investir les fonds dont elle dispose de manière sélective.

2.1.2 Résultat des activités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010

2.1.2.1 Résultats consolidés de Foncière INEA

Bilan consolidé

Le montant net des actifs non courants s'élève au 31 décembre 2010 à 260,7 M€ contre 226,0 M€ au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 15% imputable en majeure partie aux acquisitions d'actifs immobiliers décrites aux termes du présent rapport.

A la clôture de l'exercice 2010, les actifs courants ressortent à 62,5 M€, à rapprocher du montant de 41,5 M€ au 31 décembre 2009.

Ils reflètent pour un montant de 21,3 M€ la trésorerie et les équivalents de trésorerie (contre 18,6 M€ au 31 décembre 2009) issus de l'augmentation de capital réalisée le 6 décembre 2010.

Il en ressort au 31 décembre 2010 un actif total de 323,3 M€, contre 267,5 M€ au bilan passé.

Au 31 décembre 2010, les capitaux propres consolidés se montent à 129,9 M€, à rapprocher du montant de 103,3 M€ au 31 décembre 2009.

Les passifs non courants et courants augmentent de 18%, passant de 164,1 M€ au 31 décembre 2009 à 193,3 M€ au 31 décembre 2010.

Compte de résultat consolidé

Les résultats 2010 confirment la solidité du modèle développé par Foncière INEA et la pertinence du positionnement de cette dernière sur des actifs neufs, situés en Régions, répondant à la demande des utilisateurs.

Le CA progresse de 28% (+1,5% à périmètre constant), à 22,0M€ contre 17,2 M€ en 2009. Le résultat courant est en progression de +24% sur l'exercice, tout comme le résultat opérationnel (10 M€ contre 8,1M€ au 31 décembre 2009).

Les arbitrages réalisés en 2010 démontrent l'attrait du patrimoine de Foncière INEA.

Ces bonnes performances se traduisent par le maintien d'un rythme élevé de croissance de l'EBITDA (+24%).

La croissance qu'illustre l'importance des livraisons (83.000 m² livrés sur les 24 derniers mois, soit 44% du patrimoine) a néanmoins pesé ponctuellement sur le résultat net :

- par le coût d'immobilisation (0,9 M€) des fonds propres alloués (16,2M€) aux actifs en cours de construction,
- et par le manque à gagner (0,9 M€) résultant d'une vacance financière EPRA plus élevée fin 2010 (8%) qu'à fin 2009 (5%) à cause de l'afflux important des livraisons.

Le cash flow progresse de +10%, impacté par ces coûts induits.

Engagements hors bilan

La présentation des engagements hors bilan porte sur les engagements significatifs. Ces derniers sont présentés dans les annexes aux comptes en page 215 du présent document de référence auxquelles il est fait expressément renvoi.

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

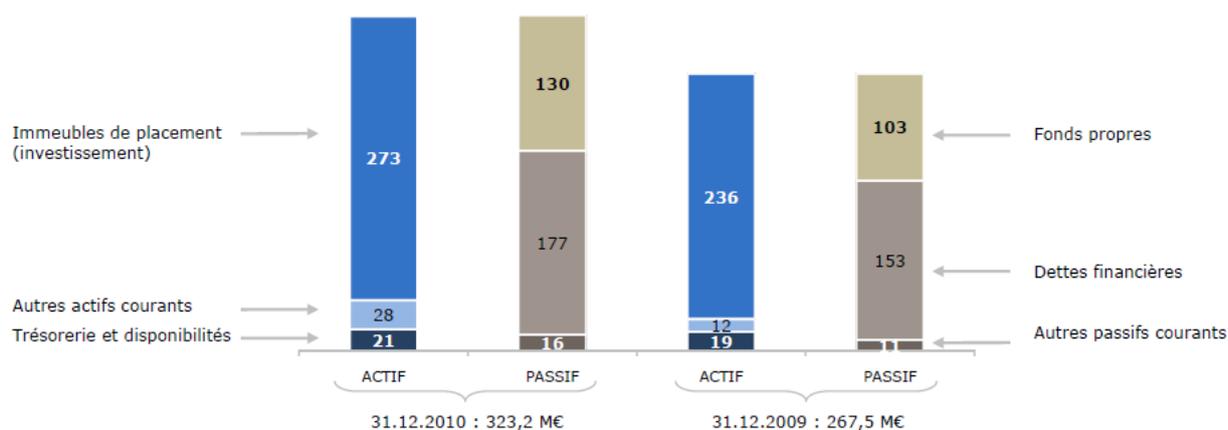
Sur une base consolidée, la progression du chiffre d'affaires (+28%) uniquement composé des loyers facturés, traduit la montée en puissance du patrimoine de Foncière INEA, à savoir la mise en service des immeubles acquis qui entraîne l'accroissement des recettes locatives. Cette croissance durable se poursuivra en 2011.

2.1.2.1.3 Analyse de la rentabilité

Les résultats 2010 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.

2.1.2.1.4 Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière saine qu'elle considère adaptée à ses objectifs et qui lui permet notamment d'investir (voir paragraphe 1.3 « Stratégie »).



La société et ses filiales présentent au 31/12/2010 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 136 millions d'euros.

Le ratio Loan-to-Value « LTV » s'élève à 46% au 31/12/2010 contre 47% en 2009. Si l'on considère les fonds issus de l'OCEANE comme de futurs fonds propres, ce ratio s'élève à 36%.

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	31.12.10	objectifs internes
LTV ¹	< 70%	46%	< 50%
DSCR ²	> 1,1	1,45	1,3 - 1,4
ICR ³	> 1,5	2,20	> 2,8

Le test des ratios de covenants a lieu plusieurs fois dans l'année par la société pour son compte propre. Les expertises ont lieu 2 fois par an, au 30 juin et au 31 décembre.

Refinancement bancaire

Au 31 décembre 2010, Foncière INEA a financé 100% de ses engagements et dispose ainsi de 32,3 M€ de lignes déjà affectées mais non tirées correspondant aux financements d'immeuble à livrer sur lesquels elle est engagée.

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).

La trésorerie disponible s'élève à 21,3M€ au 31 décembre 2010.

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 (durée résiduelle moyenne de 7,3 ans), maîtrisé (amortissement moyen 5% par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2017. La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen sur 2010 ressort à 4,92% (4,77% hors OCEANE).

2.1.2.2 Résultats sociaux de la Société Foncière INEA au 31 décembre 2010

Il est rappelé que la Société a fait l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices 2006, 2007 et 2008, lequel n'a donné lieu à aucun redressement.

Bilan

Le total du bilan annuel de Foncière INEA au 31 décembre 2010 s'élève à 315,8 M€ contre 256,6 M€ au 31 décembre 2009, tandis que les capitaux propres ressortent à 134,5 M€, à rapprocher du montant de 106,2 M€ au 31 décembre 2009.

Compte de résultat

Le chiffre d'affaires net de l'exercice clos le 31 décembre 2010, d'un montant de 21,5 M€ marque une progression de 41% par rapport aux réalisations de l'exercice précédent d'un montant de 15,3 M€.

Au 31 décembre 2010, le résultat net comptable se solde par un bénéfice de 2,8 M€, à rapprocher du bénéfice net de 1,7 M€ au 31 décembre 2009.

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

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

2.1.2.3 Activités des principales filiales

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations annexé aux comptes annuels mentionne les indicateurs clés en particulier le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Nous vous invitons par conséquent à le consulter en page 237 des présentes, s'agissant plus particulièrement des deux filiales ci-dessous dont Foncière INEA assure en outre la gestion :

- filiale à 99 %, à savoir la SCI PA dont le siège social est à Gennevilliers (92) et qui ne détient plus aucun actif immobilier,
- filiale à 100 %, à savoir la SCI ALPHA 11 MARBEUF dont le siège social est à Gennevilliers (92) et qui détient un actif immobilier.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation figure à l'annexe des comptes consolidés page 190 des présentes.

Au cours de l'exercice 2010, la société a pris une participation de 32,85 % dans le capital des sociétés civiles immobilières suivantes : SCI BAGAN SUD-EST, SCI BAGAN PARIS, SCI BAGAN IDF BUREAUX et SCI BAGAN IDF ACTIVITE (se reporter pour plus d'information en page 209 du présent document de référence).

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital de Foncière INEA.

2.1.3 Gouvernement d'entreprise

Foncière INEA déclare, en application de l'article L225-68 du Code de Commerce, adhérer et se conformer au Code AFEP/MEDEF de Gouvernement d'Entreprise des sociétés cotées d'avril 2010 qui consolide les recommandations publiées antérieurement.

La Société estime que le système de gouvernement d'entreprise mis en place en son sein lui permet de se conformer audit régime de gouvernement d'entreprise. Foncière INEA est dotée d'une structure duale de gouvernance avec un Directoire et un Conseil de Surveillance. Il existe par ailleurs en son sein des Censeurs et des Comités spécialisés.

2.1.3.1 Le Directoire

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

Nom/Prénom ou dénomination sociale	Age	Date de nomination/cooptation/renouvellement	Fonction principale exercée dans la société	Mandats/fonctions exercées en dehors de la société	Expiration du mandat
Philippe ROSIO	51	11.02. 2011	Président du Directoire	Gérant minoritaire de GEST/ Gérant de la SCI PA/ Gérant de la SCI ALPHA 11 MARBEUF et Président de la SAS BAGAN AM et Président du Conseil de Surveillance de Foncière de Bagan	10.02.2017
Arline GAUJAL-KEMPLER	60	11.02. 2011	Membre du Directoire et Directeur Général	Gérant minoritaire de GEST	10.02.2017

Lors de la séance du Conseil du 11 février 2011, les 11 membres du Conseil de Surveillance présents (sur les 13 membres composant le Conseil), après s'être saisis de la question de la reconduction pure et simple des membres jusqu'alors en fonction ou de la désignation de nouvelles personnes, ont renouvelé leur confiance à Monsieur Philippe Rosio et à Madame Arline Gaujal-Kempler.

En effet, c'est à l'unanimité des voix présentes, qu'ils ont procédé au renouvellement du Directoire incluant le renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Rosio en qualité de Président du Directoire et de celui de Madame Arline Gaujal-Kempler comme Directeur Général et ce, pour une nouvelle durée de six ans expirant le 10 février 2017.

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 Foncière INEA.

Ils sont rémunérés par la Sarl GEST qui facture elle-même Foncière INEA au titre des prestations de services rendues par la société GEST au profit de Foncière INEA.

Les règlements effectués par Foncière INEA au profit de GEST depuis 2005 sont les suivants :

- 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
- Année 2009: 2.009.586 euros
- Année 2010: 2.556.232 euros.

Les rémunérations nettes annuelles, en qualité de Cogérants de la société GEST, de Monsieur Philippe Rosio (qui est également Président du Directoire de Foncière INEA) et de Madame Arline Gaujal-Kempler (qui est également Directeur général de Foncière INEA), ont été, pour chacun d'entre eux, les suivantes :

- Exercice 2007 : 150.000 euros
- Exercice 2008 : 225.000 euros
- Exercice 2009 : 225.000 euros
- Exercice 2010 : 225.000 euros.

La rémunération « nette annuelle » signifie que les charges sociales et accessoires y attachés sont intégralement payés et pris en charge par la Société GEST.

Soucieux d'une information parfaitement transparente en matière de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, nous vous rappelons que les tableaux standardisés préconisés par l'AMF dans le cadre de ses recommandations contenues dans son Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour en date du 20 décembre 2010 contenant l'ensemble des informations au titre de l'exercice 2010 (et de l'exercice 2009) relatives aux rémunérations et avantages des mandataires sociaux, membres du Directoire ne sont pas applicables à Monsieur Philippe Rosio et à Madame Arline Gaujal-Kempler. Ces derniers ne perçoivent comme indiqué ci-dessus et n'ont perçu au titre de l'exercice 2010 (et 2009) aucune rémunération au titre de leur mandat social chez Foncière INEA. Ils n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance – la Société n'ayant émis/crée aucune de ces valeurs mobilières. Ils n'ont pas souscrit aux actions à bons de souscriptions d'actions (ABSA) auxquelles étaient attachées des bons de souscription d'actions (BSA) et ne détiennent donc aucun BSA.

Foncière INEA ne souscrit pour eux deux à aucun régime de retraite complémentaire. Elle ne leur versera aucune indemnité de quelque sorte que ce soit ou avantage du ou susceptible d'être du à raison de la cessation de leur mandat social.

Les tableaux préconisés par l'AMF non applicables en l'absence de rémunération du Directoire par Foncière INEA, à défaut en outre d'émission /création d'option de souscription ou d'achat d'actions et d'actions de performance par INEA et /ou toute société de son groupe qui feraient tous l'objet de la mention « néant » ne sont donc pas reproduits par souci d'allègement du présent document de référence, à l'exception du tableau n°10 ci-dessous pour une parfaite transparence :

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<i>Philippe Rosio</i> <i>Président du</i> <i>Directoire</i> <i>Début mandat :</i> <i>11.02.2011</i> <i>Fin mandat :</i> <i>10.02.2017</i>		x		x		x		x
<i>Arline Gaujal-Kempler</i> <i>Directeur Général</i> <i>et membre du</i> <i>Directoire</i> <i>Début mandat :</i> <i>11.02.2011</i> <i>Fin mandat :</i> <i>10.02.2017</i>		x		x		x		x

2.1.3.1.4 Expertise en matière de gestion des membres du Directoire
acquise notamment au sein des fonctions ci-dessous

Philippe Rosio, Président du Directoire

51 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

Depuis 2004 : en plus de celles exercées chez FONCIERE INEA:

Gérant minoritaire de la Société GEST

Gérant de la SCI PA et gérant de la SCI ALPHA 11 MARBEUF

Président de la SAS BAGAN AM

Président du Conseil de Surveillance de Foncière de Bagan

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

60 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

Depuis 2004 : en plus des fonctions exercées chez FONCIERE INEA :

Gérant minoritaire de la Société GEST

Expertise en matière de structuration d'opérations d'investissement et de financement immobilier, expérience des sociétés cotées

Précédents mandats échus depuis 2004

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

NOM ET PRENOM OU DENOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	AGE	DATE DE NOMINATION OU COOPTATION	FONCTION PRINCIPALE EXERCEE DANS LA SOCIETE	PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES EN DEHORS DE LA SOCIETE	EXPIRATION MANDAT
MICHEL ALBERT*	81	28.02.2005	MEMBRE	SECRETARE PERPETUEL HONORAIRE DE L'ACADEMIE DES SCIENCES MORALES ET POLITIQUES, PRESIDENT D'HONNEUR DE LA LIGUE EUROPEENNE DE COOPERATION, PRESIDENT D'HONNEUR DE L'UNION DES FEDERALISTES, TRESORIER DE LA FONDATION BETTENCOURT SCHUELLER, PRESIDENT DE LA SICAV ALLIANZ VALEURS DURABLES ET ADMINISTRATEUR DE Wafa ASSURANCES MAROC	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
JEAN-JACQUES BONNAUD*	76	28.02.2005	MEMBRE	PRESIDENT DU FONDS GALAXY (CDC), ADMINISTRATEUR DE BIANCA CARIGE (ITALIE) ET ALTRAD ET PRESIDENT DE VALEUR CAPITAL	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
SOCIETE CREDIT ET SERVICES FINANCIERS (CRESERFI) REPRESENTEE PAR ARNAUD DE MARCELLUS*	NA 69	28.02.2005	MEMBRE	ADMINISTRATEUR TRESORIER ASSOCIATION ŒUVRE FALRET, ADMINISTRATEUR DELEGUE FONDATION PAUL PARQUET, ADMINISTRATEUR TRESORIER ASSOCIATION INTELLIGENCE, ADMINISTRATEUR SECRETARE GENERAL DE L'ASSOCIATION SAUVEGARDE DE L'ART FRANÇAIS, GERANT DE LA SARL FALRET SOLIDARITES ET MEMBRE DU COMITE D'INVESTISSEMENT DE DEUX FONDS DE DOTATION	
JEAN-LOUIS FORT*	71	28.02.2005	MEMBRE	MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRESIDENT DU COMITE D'AUDIT DE BESV (BANCO ESPIRITO SANTO ET DE VENETIE) ET MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE VEOLIA PPP ET DE GLOBAL EQUITIES DEvenu ASSYA	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
BERNARD FRAIGNEAU*	76	28.02.2005	MEMBRE	ADMINISTRATEUR ET PRESIDENT DU COMITE D'AUDIT DE FONCIERE EURIS ADMINISTRATEUR DE MONGOUAL CENSEUR DE PRODWARE MEMBRE DU COMITE STRATEGIQUE DE SAGE GERANT DE COLIGNON	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
CLAUDE HEURTEUX*	77	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	77	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 MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE FONCIERE DE BAGAN	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
MARC-OLIVIER LAURENT	59	28.02.2005	MEMBRE	ASSOCIE-GERANT DE ROTHSCHILD BANQUE, ADMINISTRATEUR DE CARAVELLE, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE MANUTAN INTERNATIONAL, PARIS ORLEANS ET PAPREC	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT REPRESENTEE PAR PIERRE ADIER*	NA 45	30.12.2005	MEMBRE	EN TANT QUE PERSONNE PHYSIQUE : MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE ATOUT PIERRE HABITATION, DE STAMINVEST II COGERANT DE HEXAGONE FRANCE 3, EN TANT QUE REPRESENTANT DE PERSONNE MORALE : GERANT ASSOCIE DE AGUESSEAU IMMOBILIER, BARROIS LAREYNIE, BERRY VENDOMOIS, CARIATIDES DE MONCEAU, SIPARI VOLNEY, TRESOR REPUBLIQUE, COMPTE DE NICE, MONTJOIE ST DENIS, REAUMUR, GERANT DE FONCINEY, SIPARI VELIZY ENSP ST CYR, SIPARI VELIZY GENDARMERIE BEAUFORT, SIPARI VELIZY GENDARMERIE BECON, SIPARI VELIZY GENDARMERIE CHALLONES, SIPARI VELIZY GENDARMERIE HALLENNES, SIPARI VELIZY GENDARMERIE ROBION, SIPARI VELIZY GENDARMERIE THEIL SUR HUISNE, SIPARI VELIZY GENDARMERIE TIERCE, SIPARI VELIZY IFSI RODEZ, DIRECTEUR GENERAL DE CBCF, PRESIDENT DE CFCE, COFIMAB, FONCIERE D'EVREUX, GRAMAT-BALARD, SIPARI, SIPARI VELIZY, VENDOME INVESTISSEMENTS, CO-LIQUIDATEUR DE EUROPOLYNOME ET ADMINISTRATEUR DE FONCIERE ATLAND	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
PIERRE LATROBE	66	30.12.2005	MEMBRE	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'ATRIA, DE FONCIERE DES MURS ET DE MATIGNON INVESTISSEMENT ET GESTION, MEMBRE DU COMITE FINANCIER DE LA FONDATION DE FRANCE ET CONSEILLER DU DIRECTOIRE D'ATRIA	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010

VINCENT
HOLLARD*

80 25.04.2008 MEMBRE

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL
DE LA COMPAGNIE FINANCIERE
PRIVEE (COFIP) (DEPUIS 1979),
VICE-PRESIDENT ADMINISTRATEUR
ET MEMBRE DU CONSEIL DE
GUYANNE ET GASCOGNE ET DE
GIMAR FINANCE ET CIE,
ADMINISTRATEUR DE QUINETTE
GALLAY, SOGARA, COPAFIMA,
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ANSA ET
DE ICC ET PRESIDENT DE LA
SOCIETE DES AMIS DU MUSEE DE LA
LEGION D'HONNEUR

AGM appelée à statuer
sur les comptes de
l'exercice clos le
31.12.2013

* membre indépendant

Ainsi que le prévoit le Code de Gouvernement d'Entreprise des sociétés cotées publié en décembre 2008 et révisé en 2010 par l'AFEP-MEDEF, le Conseil de Surveillance a examiné, pour l'exercice 2010, la situation de chacun des 11 membres du Conseil au regard des critères « d'indépendance » définis par ledit Code AFEP-MEDEF et ce, afin de prévenir les risques de conflits d'intérêts éventuels, savoir :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, de sa société mère ou d'une société consolidée 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 (ici membre du Conseil) ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur (ici membre du Conseil);
- ne pas être, directement ou indirectement, client, fournisseur, banquier d'affaire ou 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;
- ne pas être administrateur (ou membre du Conseil) de la Société depuis plus de 12 ans ;
- ne pas être, contrôler ou représenter un actionnaire détenant seul ou de concert plus de 10% du capital ou des droits de vote au sein des assemblées de la Société.

Le Conseil de Surveillance a considéré que huit membres sur onze remplissaient les critères ci-dessus et pouvaient donc être qualifiés « d'indépendants ».

Il s'agit de Messieurs Claude Heurteux, Bernard Fraigneau, Arnaud de Marcellus (qui représente la société Crédit et Services Financiers (Créserfi), Jean-Jacques Bonnaud, Michel Albert, Jean-Louis Fort, Pierre Adier (qui représente la société Compagnie Financière de Développement) et Vincent Hollard.

Il est rappelé qu'en application de l'article 21 des statuts, chaque membre du Conseil de Surveillance détient au moins une action.

Le mandat de tous les membres du Conseil de Surveillance de Foncière INEA (à l'exception de celui de Monsieur Vincent Hollard) arrive à expiration lors de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il sera soumis aux suffrages des actionnaires, lors de ladite Assemblée, le renouvellement, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, de Messieurs Alain Juliard, Claude Heurteux, Jean-Louis Fort, Marc-Olivier Laurent, Crédit et Services Financiers (Créserfi) et la Compagnie Foncière de Développement.

Face à ce renouvellement en bloc des membres du Conseil, il sera également proposé aux actionnaires d'accepter que la durée de ces mandats soit à l'avenir échelonnée dans le temps, pour tenir compte des dispositions du Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP/MEDEF qui recommandent que «l'échelonnement des mandats soit organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs (ou membres du Conseil de Surveillance).»

Cependant, pour mettre en œuvre ce « renouvellement harmonieux » des membres du Conseil, il faudrait avoir la faculté (comme la loi le permet) de prévoir des durées de mandat inférieures à la durée statutaire de 6 ans visée à l'article 22 des statuts.

Il ne pourra donc être donné suite à cette proposition que si les actionnaires agréent la modification de l'article 22 des statuts dont le premier alinéa, actuellement libellé comme suit : « Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six (6) années par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment... » pourrait être ainsi remplacé par le texte suivant : « La durée du mandat des membres du conseil de surveillance est de 4 ans. Par exception, l'assemblée générale ordinaire peut désigner un membre du conseil de surveillance pour une durée de 1, 2 ou 3 ans afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats des membres du conseil de surveillance ».

Dans ces conditions, il serait proposé de renouveler :

- pour une durée de quatre ans les mandats de Messieurs Alain Juliard et Marc-Olivier Laurent, qui viendraient ainsi à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos ;
- pour une durée de trois ans les mandats de Monsieur Jean-Louis Fort et de la Compagnie Foncière de Développement qui viendraient ainsi à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos,
- pour une durée de deux ans les mandats de Monsieur Claude Heurteux et du Crédit et Services Financiers (Créserfi) qui viendraient ainsi à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2013 sur les comptes du dernier exercice clos.

Il est rappelé que la Société n'a pas jugé utile de nommer un Comité de Nomination, du fait de sa cotation relativement récente et de sa taille. Cette mission incombe au Conseil de Surveillance. Ce dernier, à l'occasion de sa séance du 11 février 2011, a débattu sur ce point, soulignant les qualités d'intégrité et de rigueur ainsi que les compétences dont ces derniers enrichissent le Conseil. Il s'est prononcé en faveur du renouvellement desdits membres.

Les renseignements relatifs aux membres du conseil de surveillance dont le renouvellement en cette qualité sera proposé aux actionnaires figurent en page 60 et suivantes.

Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Michel Albert, Jean-Jacques Bonnaud venant à expiration à l'issue de la présente Assemblée et ces derniers n'en souhaitant pas le renouvellement, il vous est proposé de nommer la société Serimnir Fund (représentée par Monsieur Eric Grabli) pour une durée de quatre ans et Monsieur Jean-Marc Espalioux pour une durée de trois ans, conformément à l'article 22 des statuts de votre Société, sous réserve de sa modification comme indiqué ci-dessus. Leur mandat viendrait à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 (pour Serimnir Fund) et 2014 (pour Jean-Marc Espalioux) sur les comptes du dernier exercice clos (pour chacune des deux années précitées). Le Conseil de Surveillance, à l'occasion de sa séance du 11 février 2011 a émis un avis favorable à la nomination précitée de la société Serimnir Fund (représentée par Monsieur Eric Grabli) et à celle de Monsieur Jean-Marc Espalioux, retenant leur connaissance approfondie des secteurs d'activités dans lesquels évolue Foncière INEA, notamment à l'occasion de leurs activités chez Finance & Perspectives (pour Eric Grabli) et Financière Agache Private Equity (pour Jean-Marc Espalioux).

Le Conseil de Surveillance a par ailleurs examiné la situation de Messieurs Eric Grabli et Jean-Marc Espalioux au regard des recommandations du Code de gouvernance AFEP/MEDEF et a conclu que Monsieur Jean-Marc Espalioux pouvait être considéré comme « indépendant ». La notice biographique décrivant les grandes lignes du curriculum vitae de Messieurs Eric Grabli et Jean-Marc Espalioux figure en page 65 des présentes.

Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Bernard Fraigneau et Pierre Latrobe venant à expiration à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010 et ces derniers n'en souhaitant pas le renouvellement, il vous est proposé de nommer Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert pour une durée de quatre ans, conformément à l'article 22 des statuts de votre Société, sous réserve de sa modification comme indiqué ci-dessus. Leur mandat viendrait à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos.

Ces nominations permettraient à la Société d'anticiper les recommandations de l'AMF relatives à la place des femmes au sein des conseils qui ne sont applicables qu'à compter de 2012.

Nous vous précisons à ce sujet que l'article 6.3 du Code AFEP/MEDEF stipule que :

«Chaque conseil doit s'interroger sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle des comités qu'il constitue en son sein, notamment dans la représentation entre les femmes et les hommes et la diversité des compétences, en prenant des dispositions propres à garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Pour parvenir à cet équilibre, l'objectif est que chaque conseil atteigne puis maintienne un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans un délai de trois ans et d'au moins 40 % de femmes dans un délai de six ans, à compter de la publication de la présente recommandation ou de l'admission des titres de la société aux négociations sur un marché réglementé si celle-ci lui est postérieure.

Les représentants permanents des personnes morales administrateurs et les administrateurs représentant les salariés actionnaires sont comptabilisés pour établir ces pourcentages, mais non les administrateurs élus par les salariés.

Lorsque le conseil est composé de moins de 9 membres, l'écart au terme des six ans entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux.

En outre, les conseils qui ne comprennent à ce jour aucune femme doivent proposer la nomination d'un administrateur de sexe féminin au plus tard lors de la deuxième assemblée suivant la publication de la recommandation, soit par la désignation d'un nouvel administrateur, soit par le remplacement d'un administrateur dont le mandat vient à échéance.

Les candidatures de Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert proposées par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 11 février 2011 répondent à ces objectifs. Ce dernier estime en outre que l'expertise de plusieurs années, acquise par Madame Luce Gendry, à l'occasion de ses fonctions au sein de la Banque Rothschild & Cie et par Madame Lucie Maurel-Aubert en tant que Directeur Général Délégué de la Compagnie Financière Martin Maurel, contribuera à l'enrichissement du Conseil. Celui-ci a bien entendu vérifié au préalable que ces candidates possédaient les qualités d'indépendance requises par la réglementation AFEP/MEDEF en vigueur.

La notice biographique décrivant les grandes lignes du curriculum vitae de Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert figure en pages 63 et 64 des présentes.

Il serait également proposé aux actionnaires de nommer en qualité de nouveau Membre du Conseil, pour une durée de 4 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos, la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca (représentée par Monsieur Pierre Belmudes), étant rappelé que la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca exerçait un mandat de censeur expirant lors de l'Assemblée objet des présentes qui ne serait donc pas renouvelé. La notice biographique décrivant les grandes lignes du curriculum vitae de Monsieur Pierre Belmudes figure en page 66 des présentes.

Enfin, pour votre parfaite information, sachez que le Conseil de Surveillance se réunira à l'issue de l'assemblée objet des présentes pour renouveler son Président et son Vice-Président. D'ores et déjà, il est envisagé de reconduire Monsieur Alain Juliard à la Présidence du Conseil de Surveillance et Monsieur Claude Heurteux à la Vice-Présidence de celui-ci, pour la durée susvisée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance, sous réserve de la confiance que vous leur témoignerez en adoptant les résolutions attachées au renouvellement dudit mandat.

Le Conseil pourrait ainsi continuer à bénéficier de la longue et riche expérience de ces derniers dans les métiers d'INEA et de la qualité de leur surveillance. Il en a fait la proposition lors des débats tenus le 11 février 2011 relatifs à ce projet de renouvellement du Président et du Vice-Président.

2.1.3.2.2 Rôle et Fonctionnement du Conseil de Surveillance – bilan d'activité 2010

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire et qu'il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il lui est loisible de 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.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa séance du 11 février 2011 a examiné comme le requiert le code AFEP/MEDEF sa composition, son organisation et son fonctionnement et a estimé que la revue menée par le Conseil lui-même (y compris ses censeurs) était pour l'instant, compte tenu de l'âge relativement jeune de Foncière INEA, suffisante pour apprécier le bon fonctionnement du Conseil.

Il est rappelé que le Conseil du 9 février 2010 a prévu de recourir en 2013 à une évaluation externe de ses travaux à réaliser par un consultant extérieur sous la direction de deux membres indépendants.

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. Il s'est réuni 4 fois en 2010, les 9 février, 18 juin, 3 septembre et 8 novembre, étant précisé qu'il est réputé avoir valablement délibéré à chaque séance du fait que plus de la moitié des membres du Conseil y siégeait à chaque séance, à savoir :

- lors du Conseil du 9 février 2010, neuf membres sur les onze en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 18 juin 2010, neuf membres sur les onze en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 3 septembre 2010, neuf membres sur les onze en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 8 novembre 2010, huit membres sur les onze 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

Attentifs à la meilleure transparence sur les rémunérations telle qu'évoquée précédemment, nous fournissons ci-après, sous la forme de tableaux standardisés préconisés par l'AMF dans le cadre de ses recommandations contenues dans son Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour en date du 20 décembre 2010, l'ensemble des informations au titre de l'exercice 2010 et de l'exercice 2009, relatives aux rémunérations et avantages des mandataires sociaux, membres du Conseil de Surveillance que ces derniers ont perçu au titre des exercices précités.

Sachant qu'ils n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance – la Société n'ayant émis/créé aucune de ces valeurs mobilières, seuls les tableaux numérotés 2, 3 et 8 applicables au cas particulier sont ci-dessous insérés (les autres tableaux non applicables n'étant pas reproduits par souci d'allègement du présent document de référence). Il est rappelé que la Société et ses filiales n'ont conclu avec les Membres du Conseil de Surveillance aucun contrat de travail, n'ont souscrit au bénéfice de ces derniers à aucun régime de retraite complémentaire et n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat.

Tableau n°2 (recommandation AMF)

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance versées par Foncière INEA				
Alain JULIARD	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	néant (pour Conseil de Surveillance)			
	néant (pour Comité d'Audit)	néant (pour Comité d'Audit)	néant (pour Comité d'Audit)	néant (pour Comité d'Audit)
- Avantages en nature	néant	néant	néant	néant
TOTAL	/ euros	/ euros	/ euros	/ euros

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance versées par Foncière INEA				
Claude HEURTEUX	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- 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 versées par Foncière INEA				
Michel ALBERT	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	6.000 €	6.000 €	7.000 €	7.000 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	6.000 €	6.000 €	7.000 €	7.000 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance versées par Foncière INEA				
Jean-Jacques BONNAUD	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	Dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- 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 versées par Foncière INEA				
CRESERFI	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	Néant
- 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 versées par Foncière INEA				
Jean-Louis FORT	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	6.000 € (pour Conseil de Surveillance)	6.000 € (pour Conseil de Surveillance)	7.000 € (pour Conseil de Surveillance)	7.000 € (pour Conseil de Surveillance)
	1.500€ (pour Comité d'Audit)	1.500€ (pour Comité d'Audit)	1.500 € (pour Comité d'Audit)	1.500 € (pour Comité d'Audit)
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	7.500 €	7.500 €	8.500 €	8.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance versées par Foncière INEA				
Bernard FRAIGNEAU	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 € (pour Conseil de Surveillance)	3.500 € (pour Conseil de Surveillance)	4.500 € (pour Conseil de Surveillance)	4.500 € (pour Conseil de Surveillance)
	1.000 € (pour Comité d'Audit)	1.000 € (pour Comité d'Audit)	1.000 € (pour Comité d'Audit)	1.000€ (pour Comité d'Audit)
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	4.500 €	4.500 €	5.500 €	5.500 €

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance versées par Foncière INEA				
Marc-Olivier LAURENT	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- 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 versées par Foncière INEA				
Compagnie Foncière de Développement	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- 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 versées par Foncière INEA				
Pierre LATROBE	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- 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 versées par Foncière INEA				
Vincent HOLLARD	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- 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 n°3 (recommandation AMF)

	Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants			
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2009		Montants versés au cours de l'exercice 2010	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
Alain Juliard	néant pour Conseil de Surveillance néant pour Comité d'Audit	néant	néant pour Conseil de Surveillance néant pour Comité d'Audit	néant
Claude Heurteux	0	néant	0	néant
Michel Albert	6.000 €	néant	7.000 €	néant
Jean-Jacques Bonnaud	3.500 €	néant	4.500 €	néant
Créserfi	3.500 €	néant	4.500 €	néant
Jean-Louis Fort	6.000 € (pour Conseil de Surveillance) 1.500 € (pour Comité d'Audit)	néant	7.000 € (pour Conseil de Surveillance) 1.500 € (pour Comité d'Audit)	néant
Bernard Fraigneau	3.500 € (pour Conseil de Surveillance) 1.000 € (pour Comité d'Audit)	néant	4.500 € (pour Conseil de Surveillance) 1.000 € (pour Comité d'Audit)	néant
Marc-Olivier Laurent	3.500 €	néant	4.500 €	néant
Compagnie Foncière de Développement	3.500 €	néant	4.500 €	néant
Pierre Latrobe	3.500 €	néant	4.500 €	néant
Vincent Hollard	3.500 €	néant	4.500 €	néant
TOTAL	39.000 €	néant	48.000 €	néant

Tableau n°8 (recommandation AMF)

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS Y COMPRIS EGALEMENT LES AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS DONNANT ACCES AU CAPITAL (DONT BSA)	
Information sur les bons de souscription d'actions (BSA)	
Dates d'Assemblées	7 mai 2010
Date du Directoire	22 novembre 2010 (+ délibérations du Président du Directoire des 22 novembre 2010, 29 novembre et 6 décembre 2010)
Nombre total de BSA attachés aux ABSA émises par Foncière INEA:	824.655
Les membres du Conseil (proposés au renouvellement et nouveaux ^o)	néant

Il est envisagé de distribuer (en 2012) au titre de l'exercice en cours 2011 des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance (y compris aux membres du Comité d'Audit pour un montant global de 68.000 euros.

Le Président Monsieur Alain Juliard et le Vice Président Monsieur Claude Heurteux (sous réserve qu'ils soient renouvelés), ne percevraient à leur demande, aucun jeton de présence en 2011, comme en 2010, 2009, 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 Foncière INEA au titre des prestations de services qu'elle assure au profit de cette dernière (Voir 3.4.2.1 « 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 et 2009, aucune rémunération de la part de la SARL GEST, en sa qualité de cogérant de cette société. Sa rémunération es-qualités pour l'exercice 2010 s'est montée à 38.000 euros.

2.1.3.2.4 Expertise en matière de gestion des membres du Conseil de Surveillance acquise notamment au sein des fonctions ci-dessous

Membres actuels faisant objet d'une proposition de renouvellement

Les membres du Conseil de Surveillance sont soit de par leurs parcours professionnels (Alain Juliard, Claude Heurteux, Michel Albert et Jean-Louis Fort) soit de par leurs fonctions actuelles (Marc-Olivier Laurent et Pierre Adier) des personnalités reconnues et aguerries dans le secteur immobilier d'entreprise coté dans lequel évolue Foncière INEA.

Alain JULIARD, Président et membre du Conseil de Surveillance

77 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, Membre du Conseil de Surveillance de Foncière de Bagan, 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

77 ans

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

Conseiller indépendant

CREDIT ET SERVICES FINANCIERS (CRESERFI), membre du Conseil de Surveillance

Adresse professionnelle : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris

Représentée par Monsieur Arnaud de MARCELLUS

Gérant de CSF ASSURANCES

Conseiller indépendant

Jean-Louis FORT, membre du Conseil de Surveillance

71 ans

Adresse professionnelle : 48 boulevard Raspail – 75006 Paris

Avocat

Conseiller indépendant

Marc-Olivier LAURENT, membre du Conseil de Surveillance

59 ans

Adresse professionnelle : 23 bis avenue de Messine – 75008 Paris

Associé-gérant de ROTHSCHILD BANQUE, Administrateur de CARAVELLE, Administrateur de NORD-EST et membre du Conseil de Surveillance de MANUTAN INTERNATIONAL et de PARIS-ORLEANS

COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT, membre du Conseil de Surveillance

Représentée par Pierre ADIER

Adresse Professionnelle : 19 rue des Capucines 75001 Paris

- Mandats exercés par Pierre Adier en tant que personne physique :

Membre du conseil de surveillance de Atout Pierre Habitation, de Staminvest, Cogérant de Hexagone France 3,

- Mandats exercés par Pierre Adier en tant que représentant de personne morale :

Gérant associé de Aguesseau Immobilier, Barrois Lareynie, Berry Vendomois, Cariatides de Monceau, Sipari Volney, Trésor République, Compte de Nice, Montjoie St Denis, Reaumur ;
Gérant de Fonciney, Sipari Velizy ENSP St Cyr, Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort, Sipari Velizy Gendarmerie Becon, Sipari Velizy Gendarmerie Challones, Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes, Sipari Velizy Gendarmerie Robion, Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne, Sipari Velizy Gendarmerie Tierce, Sipari Velizy IFSI Rodez ;

Directeur général de CBCF,

Président de CFCo, Cofimab, Foncière d'Evreux, Gramat-Balard, Sipari, Sipari Velizy, Vendôme Investissements,

Co-liquidateur de Europolynome et Administrateur de Foncière Atland

Conseiller indépendant

Vincent HOLLARD, membre du Conseil de Surveillance

80 ans

Adresse professionnelle : 47 boulevard Beauséjour 75016 PARIS

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

Vice-Président Administrateur et membre du Conseil de Guyenne et Gascogne (depuis 1997), de Gimar Finances & Cie (depuis 1999),

Membre du Conseil de l'Ansa et de l'ICC (International Chamber of Commerce), Administrateur de Quinette Gallay, Sogara, Copafima, Président de la Société des Amis du Musée de la Légion d'Honneur.

Conseiller indépendant

Précédents mandats échus 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.
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
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
Vincent HOLLARD	Président (1989-96) puis Président d'honneur et Administrateur du Palais des Congrès de Paris, Vice-président des grandes distilleries Peureux (depuis 1991),

Notice biographique des Membres nouveaux faisant l'objet d'une proposition de nomination

Madame Lucie Maurel-Aubert

Quarante-huit ans, mariée, 3 enfants (21, 18 et 15 ans), diplômée d'un DESS de Droit des Affaires Internationales et titulaire du CAPA (Certificat d'aptitude à la profession d'avocat), Madame Lucie Maurel-Aubert a été pendant quinze ans avocat d'affaires chez Gide Loyrette Nouel, où elle a exercé notamment en droit communautaire, droit de la concurrence, de la propriété industrielle et droit des sociétés. Elle a par ailleurs été maître de conférences à HEC et à l'ISA (1987-1992).

En 2002, Lucie Maurel-Aubert a rejoint la banque familiale, dont elle est Administrateur depuis 1999. Nommée directeur général délégué de la Compagnie Financière Martin Maurel en 2007, elle est membre du directoire de la Banque Martin Maurel.

Elle est également Administrateur de la Fondation Hôpital Saint Joseph, premier hôpital privé à but non lucratif de France.

Adresse professionnelle : 17 avenue Hoche – 75008 Paris

Madame Luce Gendry

Née le 8 juillet 1949. Diplômée de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales pour Jeunes Filles, cette dernière est Analyste Financier de 1971 à 1974, Fondé de Pouvoir (1974-1981) à la Banque Occidentale pour l'Industrie et le Commerce, Secrétaire Général (1980-1988), Directeur Général Adjoint (1988-1990) de la Générale occidentale, Directeur général adjoint au groupe Bolloré (1990-1993), Président de la Financière V et de Sofibol (groupe Bolloré) (1994-1993), Gérant aux affaires financières de Rothschild et Cie Banque (depuis 1993), Associé-Gérant de Rothschild et Cie Banque (depuis 1996).

Associé-Gérant de Rothschild & Cie et Rothschild & Cie Banque, Madame Gendry est Président du Conseil de Surveillance de IDI sca, Administrateur de FFP et Chairman de Cavamont Holdings Ltd.

Adresse professionnelle : 23 bis avenue de Messine – 75008 Paris

Monsieur Jean-Marc Espalioux

Agé de cinquante-neuf, Enarque, Inspecteur des Finances, Jean-Marc Espalioux est entré en 1984 à la Compagnie Générale des Eaux, dont il devient Directeur Financier en 1987 à l'âge de 34 ans, Membre du Comité Exécutif en 1994 et Directeur Général Adjoint en 1996.

Il est en charge de la restructuration du pôle immobilier à partir de 1993.

Il poursuit sa carrière comme Président du Directoire d'Accor de 1997 à 2006. Puis, à compter de Juillet 2006, est nommé Président de Financière Agache Private Equity filiale à 100% du Groupe Arnault et Conseiller de Permiar (depuis octobre 2009).

Jean-Marc Espalioux exerce en outre les mandats suivants :

- Administrateur d'Air France-KLM et Président du Comité des Rémunérations et Membre du Comité des Nominations.
- Membre du Conseil de Surveillance du groupe Flo (leader français de la restauration), du groupe Paprec (leader français du recyclage), de Homair (leader français de l'hôtellerie de plein air).
- Membre du Conseil d'Orientation de FSI-France Investissement depuis janvier 2007.

Il est également :

- Ancien Administrateur de Compagnie Générale des Eaux.
- Ancien Administrateur de Veolia Environnement et membre du Comité des Comptes et d'Audit, ainsi que du Comité d'Innovation et de Recherche (2001-2009).
- Ancien Censeur au Conseil de Surveillance du Groupe Caisse d'Epargne (2001-2006).
- Ancien Administrateur du Crédit Lyonnais (2001-2004).
- Ancien Membre du Conseil de l'Emploi, des Revenus et de la Cohésion Sociale, de 2001 à 2008 (CERC présidé par Jacques Delors).

Il est Chevalier dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur et Officier dans l'Ordre National du Mérite.

Adresse professionnelle : 22 avenue Montaigne – 75008 Paris

Monsieur Eric Grabli (pour Serimnir Fund)

Né le 26 février 1964, diplômé de l'ESSEC et de Columbia Business School, Monsieur Eric Grabli a rejoint Serimnir Fund en 2008, en tant que gestionnaire et a été nommé Administrateur du fonds en 2009. Serimnir Fund est un véhicule d'investissement evergreen récemment créé qui détient un portefeuille diversifié d'investissements à long terme centré autour d'opportunités en Europe Occidentale.

Entre 2003 et 2008, Eric Grabli a fondé et développé Finance & Perspectives, une boutique de conseil et d'investissement. Basée à Paris, Finance & Perspectives se concentre sur l'immobilier, les services financiers et le rachat de créances. Depuis sa création, la société a été active dans le domaine des fusions acquisitions et des restructurations financières pour les entreprises de taille moyenne et a réalisé plus d'un milliard d'euros de transactions.

Avant de créer Finance & Perspectives, Eric Grabli a travaillé 4 ans en tant que directeur général de Sturm Group, une holding d'investissement familiale ayant des participations cotées et non cotées dans les secteurs des télécommunications, de l'immobilier et des services financiers, aux Etats-Unis et en Europe.

Avant de rejoindre Sturm Group, Eric a travaillé pendant 6 ans au sein du département banque d'affaires de Morgan Stanley & Co., à New York et Londres, où il a participé à des opérations de financement et de fusion/acquisition.

Adresse professionnelle : Diagonal 605 – E08028 Barcelone - ESPAGNE

Monsieur Pierre Belmudes (pour la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca)

Né le 15 août 1944 à ORAN, son parcours est le suivant :

1963 - 1966 : Université de Montpellier (Droit et Science économique)
1966 - 1970 : Principal Clerc de Notaire (Etude de Maître CA Meynieux – 20 000 Erbalunga)
1970 - 1975 : Direction des constructions métalliques des établissements A. Belmudes
1975: Création avec Monsieur Jean Belmudes de la SCI du Club Résidence de Cala Bianca
1975 - 1979 : Construction de programmes immobiliers sur la commune de Borgo en Corse
1979: Création avec Monsieur Jean Belmudes du Groupement Touristique Hôtelier
1979 - 1989 : Construction de diverses tranches de résidences de tourisme sur la commune de Borgo ; développement commercial de locations estivales
1989: Création avec Monsieur Jean Belmudes des sociétés Immob Investissement et Société Européenne de Tourisme et Loisirs filiales de la Sarl GTH chargées de réaliser l'opération Hôtel Nice Rivoli
1991: Création de la société Socovim chargée de réaliser l'opération Résidence de Tourisme La Palmeraie à Grimaud (Var)
1999: Création avec Monsieur Jean Belmudes de la Sarl les Bastides des Cotaux constituée pour la réalisation de programmes immobiliers dans la région de Sainte Maxime - Var - (Villa Park, Eden Parc, Domaine de Souvenance)
2004: Lancement d'une opération de constructions immobilières à Macinaggio (Commune de Rogliano - Haute Corse).

Adresse professionnelle : Résidence Cala Bianca Lido de la Marana 20290 BORGGO

2.1.3.3 Les Censeurs

2.1.3.3.1 Composition et rôle

Nous vous rappelons que l'article 29 des statuts a prévu l'institution de Censeurs qui 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.

Foncière INEA s'appuie sur deux censeurs :

- d'une part, la Macif représentée par Monsieur Daniel Fruchart, Directeur Financier (adresse professionnelle : 17-21 place Etienne Pernet – 75015 Paris) qui a été nommée aux termes des délibérations du procès-verbal de l'Assemblée générale du 28 février 2005. Son mandat expirant lors de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010, il en sera proposé le renouvellement pour une nouvelle durée de quatre ans (sous réserve que les actionnaires approuvent la proposition de ramener la durée du mandat des censeurs à 4 ans et de modifier en conséquence l'article 29 des statuts s'y rapportant) ;
- d'autre part, la SCI du Club Résidence de Cala Bianca représentée par Messieurs Pierre et Jean Belmudes (adresse professionnelle : Lido de la Marana – 20290 Borgo (Corse), qui 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.

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance, à l'occasion de sa séance du 11 février 2011, a débattu sur le renouvellement de ses deux censeurs. Il a été décidé de proposer le renouvellement de la Macif, soulignant l'expertise de ce censeur dont la reconduction ès qualités serait bénéfique à la Société. Il a été proposé de ne pas renouveler le mandat de censeur de la SCI du Club Résidence de Cala Bianca sachant que cette dernière a été proposée comme nouveau Membre du Conseil de Surveillance.

2.1.3.3.2 Rémunérations et avantages des censeurs

Il est rappelé que Foncière INEA, soucieuse d'une transparence totale, entend publier ci-dessous les rémunérations servies aux censeurs en 2009 et 2010, alors que l'AMF ne requiert une information à ce sujet que pour les seuls mandataires sociaux et dirigeants mandataires sociaux.

Tableau récapitulatif des rémunérations des Censeurs de FONCIERE INEA				
SCI du Club Résidence de Cala Bianca	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- 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 des Censeurs de FONCIERE INEA				
MACIF	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés

- <i>Rémunération fixe</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>
- <i>Rémunération variable</i>	/	/	/	/
- <i>Rémunération exceptionnelle</i>	/	/	/	/
- <i>Jetons de présence</i>	3.500 €	3.500 €	4.500€	4.500€
- <i>Avantages en nature</i>	/	/	/	/
TOTAL	3.500 €	3.500 €	4.500€	4.500€

2.1.3.4 Les Comités spécialisés

Il en existe deux : le Comité d'Investissement qui assiste le Directoire et le Comité d'Audit qui assiste le Conseil de Surveillance.

2.1.3.4.1 Le Comité d'Investissement

Composition

Renouvelé par le Directoire 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 2011), le Comité d'Investissement compte les 9 membres suivants :

Madame Arline Gaujal-Kempler membre et Président du Comité

Monsieur Yves Durand*

Monsieur Daniel Fruchart*

Monsieur Claude Heurteux*

Monsieur Dominique Imbert*

Crédit Services Financiers (Créserfi)* représentée par Arnaud de Marcellus Monsieur Alain Panhard*

Compagnie Foncière de Développement représentée par Pierre Adier

Auxia Immobilier* représentée par Guy Charlot

* membre indépendant

Sur les 9 membres du Comité d'Investissement de Foncière INEA, 7 sont considérés comme « indépendants » selon les critères AFEP-MEDEF rappelés en page 50.

Fonctions et rémunérations

Le Comité d'Investissement assiste le Directoire dans l'appréciation des investissements ou désinvestissements envisagés par la Société et dans la définition des orientations stratégiques. Il rend des avis exclusivement consultatifs.

Sur un plan pratique, il fonctionne de la manière suivante : chaque nouvelle opportunité d'investissement ou de désinvestissement est examinée par un ou plusieurs membres de l'équipe « Investissement ».

A chaque étape de leur instruction et jusqu'à clôture de celle-ci, ces derniers transmettent leurs avis au Comité d'Investissement lequel, en fonction des recommandations qui lui ont été faites, arrête ses conclusions qu'il transmet ensuite au Directoire. Le Comité d'Investissement ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale. Ses membres n'encourent aucune responsabilité au titre des avis qu'ils rendent au Directoire.

Le Comité d'Investissement délibère aussi souvent que nécessaire (par courrier électronique ou lors de réunions) à l'initiative de son Président, de l'un ou l'autre de ses membres et également du Président du Directoire, sachant que ses travaux et avis font l'objet d'échanges de correspondances communiqués au Directoire.

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 2010

Le Comité d'Investissement a été consulté 11 fois, en 2010 contre 4 fois en 2009. Toutes les consultations ont eu lieu par courrier électronique. L'ensemble des membres ont exprimé un avis favorable aux investissements ou cessions d'actifs proposés.

2.1.3.4.2 Le Comité d'Audit

Il est rappelé que la société a institué un Comité d'Audit (en tant que tel) dès son introduction en bourse.

Composition

Renouvelé par le Conseil de Surveillance du 8 novembre 2010 pour une durée expirant lors de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, le Comité d'Audit sera également renouvelé à cette date.

Il compte désormais les 5 membres suivants :

- Monsieur Jean-Louis Fort membre et Président du Comité
- Monsieur Arnaud de Marcellus
- M. Bernard Fraigneau
- M. Daniel Fruchart
- M. Alain Juliard.

La composition du Comité d'Audit est conforme à la réglementation en vigueur puisque quatre de ses (cinq) membres sont à la fois « indépendants » (au sens des critères AFEP/MEDEF (décrits page 50 du présent document de référence) et « dotés de compétences particulières en matières financière ou comptable », comme indiqué page 149 Il s'agit de Messieurs de Marcellus, Fort, Fraigneau et Fruchart.

Il est rappelé que la réglementation n'impose qu'un seul membre satisfaisant à ces deux critères.

Aucun dirigeant (cette notion s'entendant du Président et des membres du Directoire, s'agissant des sociétés à conseil de surveillance et directoire) n'est membre du Comité d'Audit.

Fonctions

Le Comité d'Audit remplit les missions qui lui sont dévolues aux termes de l'article L 823-19 du code de commerce.

Il effectue un travail préparatoire pour le Conseil en assurant un rôle prépondérant en matière comptable et financière dans la mesure où il est chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de ces informations.

Il veille également, de manière à lui permettre d'intervenir à tout moment jugé opportun, sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces fonctions sont plus amplement décrites dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne en page 150 et suivantes des présentes.

Rémunération des membres du Comité d'Audit

Il est rappelé que les membres du Comité d'Audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation. Les sommes perçues à ce titre au titre des deux derniers exercices sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

	Exercice 2009	Exercice 2010
Membres du Comité d'Audit : Jean-Louis Fort, Alain Juliard, Bernard Fraigneau et Daniel Fruchart	3.500 euros au total pour les 3 membres autres qu'Alain Juliard –ce dernier ne percevant aucun jeton de présence-	2.500 euros au total pour les 2 membres autres qu'Alain Juliard et Daniel Fruchart – ces derniers ne percevant aucun jeton de présence-

Bilan d'activité 2010

Le Comité d'Audit s'est réuni 2 fois en 2010 (le nombre de réunion était identique en 2009 et 2008), en présence des commissaires aux comptes

Lors de la réunion du 5 février 2010, 3 membres étaient présents sur les 4.

Lors de la réunion du 30 août 2010, 4 membres étaient présents sur les 4.

Il a été rendu compte des travaux du Comité d'Audit développés au cours des réunions précitées aux termes des procès-verbaux du Conseil de Surveillance des 9 février et 3 septembre 2010.

Evaluation des travaux du Comité d'Audit

Le Conseil de Surveillance réuni le 11 février 2011, à l'occasion du point relatif au fonctionnement du Conseil dans son ensemble, a évoqué les travaux du Comité d'Audit.

Il a estimé que le programme de travail annuel du Comité d'Audit était bien adapté à la taille de la Société. Il a ajouté que les conclusions émises par le Comité d'Audit à la suite de ses différents travaux d'audit confirmaient le bien fondé de la stratégie commerciale et financière de la Société.

2.1.3.5 Montant total des sommes provisionnées en 2010 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 2011 – 2012. Au 31 décembre 2010, seulement 75% du patrimoine est en service. Ainsi, à périmètre arrêté, les recettes locatives devraient atteindre 30 M€ à l'horizon 2012, 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 qui a en quelque sorte « fait ses preuves », 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, en donnant la priorité à des actifs loués de qualité. 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

L'année 2011 sera à nouveau synonyme d'une croissance solide de l'ensemble des indicateurs de Foncière INEA, notamment grâce à la montée en puissance du patrimoine et plus de 60 000 m² de livraisons sur les années 2011 et 2012.

Deux tendances devraient se confirmer sur les marchés en Régions :

- une tension de la demande sur les produits neufs, renforçant une raréfaction des biens neufs à moyen terme,
- l'inadaptation des stocks existant à la demande, car constitués pour la grande majorité de locaux de seconde main dont l'obsolescence relative devrait encore s'accroître suite aux effets attendus du « Grenelle de l'environnement ».

Dans ce contexte, Foncière INEA est bien positionnée.

La Société a communiqué au Marché ses objectifs et tendances à horizon 2014 sur 3 indicateurs (loyers, cash flow par action et ANR de liquidation par action) qui sont les suivants :

- de l'ordre de 15 % par an minimum pour son chiffre d'affaires,
- de l'ordre de 8 % par an pour son cash flow par action,
- de l'ordre de 5 % par an pour son ANR de liquidation par action, sous le seul effet mécanique de l'amortissement de la dette.

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 Foncière INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2010.

2.1.5 Présentation des risques propres à Foncière INEA et à son secteur d'activité et assurances

2.1.5.1 Facteurs de risque

L'information sur les risques présentée dans le présent document de référence est faite en application de la recommandation de l'AMF sur les facteurs de risques publiée par l'AMF le 29 octobre 2009.

Foncière INEA a procédé au titre de l'exercice 2010 à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux qui sont décrits ci-dessous et dans l'annexe des comptes consolidés qu'elle juge pertinents.

Elle s'est appuyée sur la recommandation de l'AMF mise en ligne le 8 février 2010 sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées et également sur le guide attaché aux dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne publié par l'AMF le 22 juillet 2010.

La liste des risques ci-dessous n'est pas exhaustive. Il peut exister d'autres risques inconnus ou dont la survenance n'est pas jugée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités de la société, sa situation financière, ses résultats, le cours du titre et plus généralement sur le Groupe.

Il est fait en outre renvoi express à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2010 figurant en page 201 et suivante du présent document de référence.

2.1.5.1.1 Risques opérationnels et environnementaux

Risques liés à l'environnement économique

La valeur du patrimoine d'actifs immobiliers de Foncière INEA dépend des conditions du marché d'immobilier d'entreprises.

La conjoncture économique, par définition fluctuante, est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de surfaces nouvelles sur ce marché. 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. Une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait 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 Foncière 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.

Cependant, Foncière INEA étant une foncière, de création récente, elle ne bénéficie ou ne subit l'impact des variations de l'indice INSEE que de manière marginale.

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 est 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.

Enfin prudente, Foncière INEA a décidé d'opter pour le régime SIIC en « méthode du coût » ou encore « coût amorti » (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 consolidé et devrait minorer la survenance de provision pour dépréciation.

Risques liés au Patrimoine en blanc

Foncière INEA acquiert des 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 immeubles, 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 ne sont pas nouveaux. Cependant, la qualité tant des garants retenus que des actifs immobiliers composant le portefeuille de la Société tend à limiter ce risque.

Néanmoins, 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.

Ce risque tend cependant à se marginaliser compte tenu du développement constant du patrimoine livré et loué.

Risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société

Le patrimoine immobilier de Foncière INEA est essentiellement constitué d'immeubles de bureaux. Pour se prémunir des risques liés à la concentration sectorielle de son portefeuille notamment dans le secteur des bureaux en Régions, Foncière INEA a adopté une politique de diversification de ses marchés en prenant des engagements portant sur des locaux et parcs d'activités ainsi que sur des plateformes de messagerie.

Le risque découlant d'une exposition des activités à un seul marché est ainsi écarté.

Risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société

Le rendement des actifs immobiliers et leur valorisation évolue en fonction de l'environnement économique propre à la région géographique où ils sont situés.

Il n'est pas exclu que dans une région donnée, face à une offre de qualité équivalente ou supérieure pour des loyers parfois moindres, certains locataires s'aillent vers la concurrence.

Pour se prémunir des risques liés à ce type de situation et afin de ne pas subir de manière négative l'influence d'une concentration géographique de son portefeuille immobilier, Foncière INEA continue de développer son portefeuille en élargissant le champ territorial de ses implantations : elle revendique l'existence d'actifs immobiliers dans 24 métropoles régionales.

La démarche de diversification menée avec rigueur par Foncière INEA dans des régions à spécificités différentes, si elle ne peut totalement éliminer les effets potentiels sur ses résultats des éventuelles dégradations du climat économique rencontré par l'un ou l'autre de ces marchés locatifs régionaux, s'avère néanmoins un facteur de diminution du risque précité.

Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

La stratégie de la Société consiste à acquérir des actifs immobiliers en fonction des critères sélectifs qu'elle affiche depuis l'origine, notamment en termes de qualité, emplacement, rendement, maîtrise des risques. Elle ne peut garantir qu'elle atteindra ses objectifs dans la mesure où elle ne peut pas certifier qu'elle se trouvera en face de telles opportunités d'acquisition de biens répondant aux critères ci-dessus. Elle ne peut donc pas affirmer que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine.

De telles acquisitions se heurtent à des risques liés notamment aux conditions du marché immobilier d'entreprise, à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs, à l'évaluation des actifs, au potentiel de rendement locatif de tels actifs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou règlementaires.

C'est pourquoi Foncière 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. De même, Foncière INEA a repris des acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) notamment pour des actifs de type bureaux.

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 Foncière 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 la Société possède un nombre croissant d'actifs et a démontré chaque année, au travers de ventes régulières bien que limitées, sa capacité à arbitrer ses actifs.

Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Les contrats de bail représentent unitairement moins de 5% des revenus locatifs attendus annualisés, hormis Sernam et Staci qui occupent plusieurs sites

Ainsi :

Les deux baux conclus avec STACI ont 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 6,4% des recettes locatives annualisées.

Les 15 baux conclus avec Sernam Xpress sur 15 plateformes de messagerie portent sur une durée de 9 ans (prise ferme). Les prochaines échéances de ces baux se situent entre le 30 septembre 2014 et le 31 mars 2018. Sernam Xpress représente 7,3% 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.

Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles

Foncière INEA fait réactualiser deux fois par an par BNP Paribas Real Estate Expertises l'ensemble de son patrimoine immobilier livré ou en cours de construction, à l'exception des actifs détenus via des participations minoritaires (plateformes de messageries détenues par Messageries Développement, filiale à 22% d'INEA).

La méthodologie utilisée est décrite en page 296 des présentes (sous le paragraphe relatif à l'expertise immobilière du patrimoine immobilier de la Société démarrant en page 287).

Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »)

Foncière INEA acquiert des immeubles à construire par le mécanisme des VEFA. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles à construire dans le cadre de VEFA, en raison notamment de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait freiner le développement et avoir un impact défavorable sur les résultats de la Société, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

Outre le fait que Foncière INEA bénéficie systématiquement de garantie financière d'achèvement, jusqu'ici, un tel cas de défaillance ne s'est jamais produit, Foncière INEA faisant appel à des promoteurs de premier rang pour la construction de ses immeubles.

Risques liés aux fluctuations des cours

Les actions de Foncière INEA sont cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A. Elles sont donc soumises aux risques liés aux fluctuations des cours.

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

Risques liés au contrat de management et de gestion conclu avec la Société GEST

La Société a conclu le 1er février 2005 un contrat⁴ de management et de gestion administrative avec la Sarl GEST, visant la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales. Le contrat reste en vigueur sept ans après l'adoption du régime SIIC par Foncière 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.

⁴ Le contrat est décrit au paragraphe 3.4.2 « contrats importants »

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

On remarquera cependant que la valeur de Foncière 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.

Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants et membres du Conseil de Surveillance clefs

Le Groupe dépend de certains dirigeants et membres du Conseil de Surveillance clefs dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante actuelle bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité.

Avec le développement du Groupe et la constitution d'un patrimoine d'actifs loués, la dépendance à l'égard d'un ou plusieurs de ces dirigeants devrait toutefois se réduire.

2.1.5.1.2 Risques règlementaires, juridiques et fiscaux – Risques liés aux litiges

Risques liés à la réglementation immobilière

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, Foncière 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.

Elle n'est pas concernée, au regard de la nature de son patrimoine immobilier, par les réglementations relatives :

- à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante (définie aux articles R1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique),
- à la prévention du risque de légionellose,
- aux immeubles de « grande hauteur » décrite à l'article L122-1 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation.

Elle est en revanche concernée par les réglementations relatives :

- à la lutte contre les termites visée par l'article L.133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (elle reste extrêmement vigilante sur ce risque),

- à la sécurité des ascenseurs définie aux articles L125-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (elle fait entretenir son parc d'ascenseurs par des professionnels rigoureux qui sont en mesure de détecter les risques éventuels et d'y remédier),
- à la sauvegarde de l'environnement visée par l'article L125-5 du Code de l'Environnement (elle annexe au bail conclu avec tout locataire un Etat des Risques naturels et technologique),
- aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) définie à l'article L511-1 du Code de l'Environnement pour ceux de ses sites qui seraient soumis (elle effectue toute déclaration prescrite en la matière),
- à l'établissement des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) visée par l'article L.134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (elle respecte toute obligation à ce sujet).

Lors de toute nouvelle acquisition, la Société, afin d'identifier les risques potentiels liés à ses acquisitions et détentions d'immeubles, fait procéder aux expertises réglementaires obligatoires.

Elle peut alors analyser les conséquences potentielles des principaux risques dégagés par ces expertises qui peuvent être notamment financières (en cas de travaux importants à réaliser pour être en conformité avec la législation et les normes en vigueur), juridiques (en cas d'autorisations administratives à obtenir comme en cas de problèmes rencontrés avec des locataires non respectueux des obligations leur incombant) et humaines (avec des répercussions sur l'environnement ou la sécurité des personnes -présence d'amiante, de plomb et d'autres substances, équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs).

Pour traiter les risques identifiés, elle est alors à même de choisir les plans d'actions les plus adaptés pour soit supprimer ces risques (en cas de coût de traitement supportable pour la structure financière de Foncière INEA), soit maintenir les risques dans des limites acceptables. En cas de risque majeur dont l'occurrence est perceptible, elle préfère par prudence ne pas effectuer l'opération ou s'en dégager.

Afin de limiter la portée de ces risques, la Société a signé des contrats de gestion avec des experts de la gestion d'actifs sur l'ensemble de son portefeuille qui procèdent à un suivi des biens immobiliers et de leurs occupants.

Néanmoins la Société ne peut fournir une garantie absolue quant à la réalisation des objectifs ci-dessus et garantir par exemple que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation.

Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions pour la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter les résultats et la situation financière de Foncière INEA.

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

La Société a toutefois évité jusqu'à présent d'acquérir des immeubles présentant ce type de risques.

Risques liés aux évolutions issues du Grenelle de l'environnement (développement durable)

Les évolutions issues du Grenelle de l'environnement peuvent donner lieu à une modification des normes et labels de qualité qui entraîneront des surcoûts au titre des adaptations à réaliser, ayant donc un impact financier sur les résultats de Foncière INEA.

Cette dernière se fait fort d'effectuer un suivi régulier des réglementations en matière de développement durable afin de proposer des gammes de produits et services répondant à ces évolutions.

Il faut également rappeler que Foncière INEA a suivi une stratégie immobilière qui consiste à acquérir des immeubles neufs à savoir des biens qui tendent à répondre à ses critères ; stratégie qui en tout état de cause réduit très sensiblement les travaux futurs nécessaires à ces adaptations.

Risques liés à la réglementation des baux commerciaux

La législation française relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée du bail, à son renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public. Les bailleurs ne peuvent pas augmenter les loyers comme ils le souhaiteraient pour les faire correspondre aux évolutions du marché et 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 2010 le taux d'occupation était de 92 % après prise en compte des garanties locatives, 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 Foncière INEA (73% au 31 décembre 2010) ont accepté, aux termes de leur contrat de bail, de n'exercer leur faculté de résiliation qu'à l'échéance de la seconde période triennale ce qui représente une période de location ferme de six ans. D'autre part, les biens loués ne sont pas spécifiquement adaptés qu'à une certaine catégorie de locataires et peuvent donc être reloués à tous tiers.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

La Société bénéficie depuis le 1er 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 de la 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 réduit de 16,5 % (taux porté à 19% pour les plus-values constatées à compter du 1er janvier 2009), 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 1er 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 au 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 1er 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

Foncière INEA a utilisé les dispositions de l'article 210 E du Code Général des impôts (« SIIC 3 ») 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 2009-323 du 25 mars 2009, art. 2, II-4° et 8, VIII-2, la Loi 2009-526 du 12 mai 2009, art. 138, XV) et le Décret 2010-421 du 27 avril 2010, art. 1) :

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 dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, à une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, 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 [taux réduit d'imposition porté de 16,5% à 19% par la loi de finances pour 2009].

Le premier alinéa est également applicable aux plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble ou de droits réels mentionnés au dernier alinéa du II de l'article 208 C à une entreprise effectuant des opérations visées au 2 de l'article L 313-7 du code monétaire et financier qui concède immédiatement la jouissance de l'immeuble ou du droit réel par un contrat de crédit-bail à une société mentionnée parmi les sociétés cessionnaires visées au premier alinéa du présent I, et à la condition que le contrat de crédit-bail fasse l'objet d'une publication si cette formalité est obligatoire en application de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Le présent alinéa est applicable jusqu'au 31 décembre 2009.

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.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de conservation de cinq ans souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque l'opération est réalisée entre sociétés civiles de placement immobilier dont les parts sociales ont fait l'objet d'une offre au public ou entre sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable. L'application de ces dispositions est subordonnée à la condition que la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée dans l'engagement de conservation mentionné au premier alinéa.

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'application du second alinéa du I est subordonnée à la condition que la société crédit-preneuse intervienne à l'acte de cession de l'immeuble ou du droit réel et prenne les engagements de conclure avec l'acquéreur un contrat de crédit-bail portant sur l'immeuble ou le droit réel et de conserver pendant cinq ans les droits afférents audit contrat de crédit-bail. Lorsque la société crédit-preneuse est une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C ou une société mentionnée au III bis du même article, elle doit être placée sous le régime prévu au II de cet article pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition.

Le non-respect de ces conditions par la société crédit-preneuse entraîne l'application de l'amende prévue au II de l'article 1764. (...) ».

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 deuxième 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 Maxéville 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 €. Ce crédit bail a fait l'objet d'une LOA en début d'année 2009.

L'encours restant dû dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010 au titre de ces crédits-baux s'élève à 5.372 k€.

Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Les risques liés à la détention du capital de Foncière INEA sont induits des mesures particulières mentionnées pages 81 et 82 des présentes aux a) et b).

Foncière INEA n'est pas directement concernée à ce jour par le risque de remise en cause de son régime fiscal de faveur, en cas de détention directe ou indirecte, en concert, de 60% de son capital, car ce dernier n'est pas détenu à ce jour par un actionnaire répondant à ce critère. Mais elle pourrait être exposée à ce risque en cas d'acquisition de son capital par un actionnaire répondant au critère dessus.

D'autre part, Foncière INEA est en règle avec la disposition imposant aux SIIC d'acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des dividendes distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant directement (ou indirectement) 10% du capital quand les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou impôt équivalent). Elle 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 défaillance des systèmes d'information

Le Groupe a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance des systèmes d'information et à une perte de base de données.

Risques de dépendance à l'égard de brevets ou licences

La Société, de par la nature même de ses activités, 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. Ce risque est donc exclu.

Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Foncière 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.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe (sachant que les mots « la Société » définissent ici « l'ensemble consolidé »).

2.1.5.1.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA

L'exposition de Foncière INEA à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion desdits risques sont décrites plus amplement en pages 201 et suivante des notes annexes aux états financiers consolidés 2010.

Il est fait en outre renvoi express à la note 15 « Dettes Financières » des notes annexes aux Etats Financiers Consolidés 2010 figurant en page 212 et suivantes du présent document de référence.

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 Foncière INEA. Le ratio Loan-to-Value (LTV), calculé selon une méthode conservatrice, s'élève à 46% au 31 décembre 2010.

Enfin si l'option pour le régime des SIIC à compter du 1er 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 Foncière 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

Le risque de liquidité existe lorsque la rentabilité locative des actifs détenus par la Société ne lui permet pas d'assurer le service de ses dettes lors de leur échéance.

Les contrats de financement bancaire souscrits par Foncière INEA contiennent des clauses usuelles d'exigibilité anticipée au titre de la survenance d'évènements contractuellement définis.

La survenance de l'un des événements ci-dessus, à défaut d'y remédier dans les délais contractuels, peut donner lieu à la demande émanant des banques prêteuses de restitution immédiate des sommes prêtées restant dues en principal, intérêts, frais et accessoires, outre les pénalités éventuelles et /ou la réalisation de tout ou partie des garanties octroyées. Leur probabilité d'occurrence étant marginale.

La politique de Foncière INEA en matière de gestion des risques de liquidité consiste donc à s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins monétaires de la Société pour couvrir les charges d'intérêts et de remboursement des prêts contractés. La Société s'appuie, pour procéder à ces vérifications, sur un état de la trésorerie prévisionnelle établi sur une base mensuelle.

Au 31 décembre 2010, l'encours total

- des dettes bancaires au bilan (hors intérêts courus, dépôts de garantie et swaps) ressort à 169.034 k€ contre 141.957 k€ au 31 décembre 2009,
- et des crédits baux à 5.372 k€ contre 9.479 k€ au 31 décembre 2009,
- ce qui représente un encours total de 174.406 k€ à rapprocher de l'encours total de 151.436 k€ au 31 décembre 2009.

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 s'élève à 1,45 sur la période du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2010 (contre 1,3 sur la même période de l'exercice passé).

La rentabilité du portefeuille et un endettement maîtrisé permettent à Foncière INEA de respecter les différents covenants qui lui sont appliqués et ceux qu'elle se fixe elle-même volontairement pour objectifs. En conformité avec la recommandation de l'AMF du 29 octobre 2009, Foncière INEA a donné en page 41 du présent document l'information concernant les covenants.

Etant en mesure de faire face à ses besoins monétaires grâce à ses ressources financières, Foncière INEA estime ne pas être exposée au risque de liquidité.

Par conséquent, la Société peut déclarer qu'elle a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et qu'elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risques de refinancement

Aux termes des emprunts en cours, Foncière INEA devra rembourser au total 169.034 k€ euros à ses banques créditrices et 5.372 k€ euros à ses crédit-bailleurs.

Au regard des évolutions parfois inattendues du marché bancaire, tout refinancement nouveau pourrait être réalisé à des conditions moins favorables que celles de la dette existante, ce qui pourrait restreindre la flexibilité opérationnelle et financière de Foncière INEA et ses filiales 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)⁵, étant toutefois précisé que les seuls actifs de ces sociétés sont des immeubles et que l'ensemble des emprunts contractés sont de type hypothécaire 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, de la situation financière des locataires et du niveau des taux d'intérêts.

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 Foncière 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%.

⁵ (voir paragraphe 3.4.2 « Contrats importants »)

Risques de crédit et/ ou de contrepartie

Depuis sa création, Foncière INEA ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

D'autre part, la Société s'est toujours efforcée de « disperser » ses risques en misant en outre sur des contreparties de grande fiabilité.

La granularité de son portefeuille (111 immeubles pour un patrimoine de 392 millions d'euros droits compris) en témoigne.

Cette granularité a permis tant au niveau des clients que sont les locataires que des fournisseurs que sont les promoteurs une dispersion évidente du risque avec des contreparties de qualité.

Les locataires sont ainsi soit des filiales de grands groupes français ou étrangers soit des entités publiques qui relèvent de plus de 10 secteurs d'activité, permettant ainsi à priori de réduire le risque d'insolvabilité. Ils ne représentent, pris unitairement, pas plus de 5% des recettes locatives. De même, les promoteurs présentent la solvabilité attachée aux groupes de dimension nationale voire internationale.

Risques liés aux taux d'intérêts

	Total	Exercice 2010			Exercice 2009
		< 1 an	entre 1 et 5 ans	> 5 ans	
Autres actifs financiers	3 022	53	647	2 321	4 374
Total Trésorerie + Equivalents de trésorerie	21 300	21 300			18 621
Total Actifs financiers	24 322	21 353	647	2 321	22 995
Dettes financières non courantes (1)	166 428	-	114 370	52 058	144 077
Dettes financières courantes (1)	7 666				6 507
Total dettes financières (1)	174 094	-	114 370	52 058	150 584

(1) hors swaps, dépôts de garanties

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.

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

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 1.3.2 « 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.

Le gain calculé est lié à une situation de trésorerie positive, donc une baisse des taux impliquerait une perte inversement équivalente au gain en cas de hausse des taux, sachant que nos instruments de couverture sont à 99,7% « efficaces ».

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 3.4.2 « contrats importants »).

Pour couvrir son risque de taux d'intérêts, la Société a conclu des contrats d'échange de taux (swap). Il est fait renvoi express au document de référence de l'exercice 2009 du 14 avril 2010 (enregistré à l'AMF sous le numéro R.10-021) en page 100 et suivante pour les contrats conclus avant le 1er janvier 2010.

Au titre de l'exercice 2010, les contrats suivants ont été contractés :

- En date du 13 septembre 2010, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en septembre 2010 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ décalé au 06 décembre 2010, couvre un montant notionnel de 2.400.000 € et a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2016.
- En date du 27 octobre 2010, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en octobre 2010 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ immédiat au 27 octobre 2010, couvre un montant notionnel de 670.500 € et a une durée de 5 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2015.
- En date du 27 octobre 2010, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en octobre 2010 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ immédiat au 27 octobre 2010, couvre un montant notionnel de 2.190.000 € et a une durée de 5 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2015.

Les intérêts prévisionnels liés à l'endettement sont présentés dans les comptes consolidés 2010, note 15 précitée.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2010 (solde moyen de 10 M€).

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 100 k€.

Risques liés aux engagements hors bilan

Les risques liés aux engagements hors bilan sont des risques de taux d'intérêt, analysés au précédent paragraphe « Risques liés au taux d'intérêt » page 88 auquel il est fait renvoi.

Risques liés au taux de change

Au 31 décembre 2010, la Société ayant réalisé la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro, n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

Risque sur actions et autres instruments financiers

Investissements réalisés en actions

Au 31 décembre 2010, la Société ne détient aucune participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas de risque sur actions. Les actions qu'elle détient dans des sociétés non cotées ne présentent pas de risque significatif.

Investissements réalisés en matière d'instruments financiers

Dans le cadre de la gestion de sa trésorerie, Foncière INEA procède uniquement à l'acquisition et à la cession, dans une optique de placement à court terme (1 à 3 mois et selon l'anticipation de ses besoins futurs de liquidité), de produits sans risque de capital (SICAV, FCP de trésorerie ou certificats de dépôt) auprès d'institutions financières de premier plan. Les produits financiers enregistrés sur ces placements au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'élèvent à 676 k€ (au niveau consolidé).

Risques sur actions auto-détenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale du 7 mai 2010 dont les caractéristiques sont rappelées en page 118, la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Le risque sur actions auto-détenues au 31 décembre 2010 (29.494 titres) est marginal.

Comme précisé à l'article L 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

Risques afférents 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 3.2.2.5 ci-après dépend 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.
- Foncière INEA pourrait se voir contrainte de rembourser tout ou partie des Obligations, en cas de survenance des situations mentionnées dans la note d'opération attachée à ces Obligations, constituant l'un des documents composant le prospectus visé le 1er juillet 2008 par l'AMF 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'opération, Foncière 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.
- Foncière INEA assure 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.

Risques afférents aux actions nouvelles à provenir de l'exercice des Bons de souscription d'actions (les « BSA ») émis le 6 décembre 2010 et risques afférents auxdits BSA

Il est rappelé que l'ensemble de ces risques est mentionné dans la note d'opération constituant l'un des documents composant le prospectus visé le 22 novembre 2010 par l'AMF sous le numéro 10-408 attachée à l'émission des 824.655 actions nouvelles ci-dessus.

- **Risques afférents aux actions nouvelles à provenir de l'exercice des BSA**

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période d'exercice des BSA pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société tel que visé à la date de l'émission des BSA. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération des BSA. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des BSA. Si cette baisse devait intervenir pendant le délai d'exercice des BSA par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, pendant le délai d'exercice des BSA, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des BSA.

La vente d'actions de la Société sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, après la période de souscription, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions des ventes d'actions par ses actionnaires.

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont cotées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits au paragraphe 2.1.5 page 73 et suivantes des présentes ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

- **Risques afférents aux BSA**

La période d'exercice des BSA se situe entre le 6 décembre 2010 et le 30 septembre 2012. L'admission des BSA aux négociations sur le marché Euronext Paris a été demandée en date du 6 décembre 2010. Cependant, il n'existe aucune garantie que se développera un marché présentant une liquidité pour les BSA ou que leurs porteurs seront en mesure de les céder sur le marché secondaire.

Par ailleurs, à compter de leur admission sur le marché Euronext Paris si un marché se développe pour les BSA, celui-ci pourrait être sujet à une plus grande volatilité que celui des actions existantes de la Société.

Le prix de marché des BSA dépendra du prix de marché des actions de la Société.

Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des BSA.

Dans l'hypothèse où les souscripteurs des ABSA ayant donné lieu aux BSA n'exerceraient pas les BSA détachés de celles-ci, le pourcentage de leur participation dans le capital et les droits de vote de la Société sera dilué compte tenu de l'émission des actions nouvelles qui pourront être émises par exercice des BSA (voir la Section 9.2 – « Incidence sur la situation de l'actionnaire » de la Note d'Opération visée par l'AMF le 22 novembre 2010).

Même si des souscripteurs d'ABSA choisissent de vendre leurs BSA, la rémunération éventuelle qu'ils recevraient pourrait être insuffisante pour compenser cette dilution.

Les porteurs des BSA qui ne les exerceraient pas avant l'expiration de leur période d'exercice perdraient la totalité de leur investissement en BSA.

L'assemblée générale des porteurs de BSA peut modifier les termes des BSA, dès lors que les porteurs présents ou représentés approuvent les modifications à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des porteurs de BSA, sous réserve, s'agissant des modifications susceptibles d'avoir un impact sur la valorisation des BSA, de l'autorisation de l'assemblée générale des actionnaires.

Risque sur matières premières

Foncière INEA n'est pas concernée par ce risque.

2.1.5.1.4 Assurances

Au sein des dispositifs de gestion et de maîtrise de ses risques, Foncière INEA assure ses actifs immobiliers auprès de sociétés d'assurances de premier plan (Gan et Axa). D'une manière générale, Foncière INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Les tableaux ci-dessous récapitulent les conditions.

I - Deux polices d'assurances ont été souscrites auprès du Gan par Foncière INEA en qualité de propriétaire d'immeubles.

Police n° 028 477 946: Ce contrat est souscrit à effet du 01/05/2007 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 01/01/2011, 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
LE DOMAINE DU MILLENIUM - 2 IMPASSE HENRY LE CHATELIER	33700 MERIGNAC
LES BARONNIES BAT A, B et C ZAC CHÂTEAU GOMBERT - RUE PAUL LANGEVIN	13013 MARSEILLE
IMMEUBLE ADAMANTIS - 3 AVENUE DE L'INDUSTRIE	31150 BRUGUIERES

DOMAINE DU PETIT ARBOIS LOTISSEMENT DU TOURBILLON AV. LOUIS PHILIBERT 75 RUE DENIS PAPIN	13545 AIX EN PROVENCE
14 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME	45000 ORLEANS
ZA KENNEDY	33700 MERIGNAC
BATIMENTS A ET B PARK AVENUE ZAC DE VALMY	21000 DIJON
BATIMENT C PARK AVENUE ZAC DE VALMY	21000 DIJON
AV PARIS-LA POINTE VIDAL	83870 SIGNES
ZAC DU CROIX BLANBIN RUE RENE FRANCCART	51100 REIMS
BAT E – 8 A RUE JEANNE BARRET	21000 DIJON
BAT V2 – RUE EDOUARD VAILLANT	37000 TOURS
15 ALLEE DU CHÂTEAU BLANC – BAT H	59290 WASQUEHAL
BAT A – 250 RUE SALVADORE ALLENDE	59120 LOOS
22 AV. FREDERIC MISTRAL	34000 MONTPELLIER
17 ALLEE DU CHÂTEAU BLANC BATIMENT I	59290 WASQUEHAL
SOPHIA LE CLARA BATIMENTS A ET B ZAC LES BOUILLIDES ROUTES DES DOLINES	06560 VALBONNE
10 BD EMILE GABORY	44000 NANTES
BAT F – RUE ROOSEVELT	51100 REIMS

Police n° 028 598 819: Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2009, 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 01/01/2011, 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
PORTES D'AUSTRASIE – 40 RUE VICTOR	54000 NANCY

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 811.80).

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES AUX POLICES N° 028 477 946 & N° 028 598 819	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 €
Dont :			NEANT
• Arbres et plantations.....	8 384 €		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	167.676 €		NEANT
Dont :			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.....	8.383.781 €		NEANT
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.			
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS		39.124 €	168 €
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE		30 000 000 €	

II – Quatorze polices d'assurance ont été souscrites auprès d'AXA par Foncière INEA en qualité de propriétaire d'immeubles.

Police n° 4 325 932 304 : Ce contrat est souscrit à effet du 03/07/2009 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.

Au 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
Z.A. DES LANDES II 6 RUE ANTOINE BECQUEREL BP 90007	49241 AVRILLE CEDEX	A DEFINIR

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 325 932 304	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
EVENEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 2 030 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.700 €)		
▪ Autres Evénements Non Dénommés	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €		273 €
▪ Bris de Machines	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité	43 667 €		NEANT
▪ Frais de Déblais	382 095 €		
▪ Perte de Loyers	3 années		
▪ Honoraires d'experts	GARANTI		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	8 187 743 €	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	16 984 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €		

Police n° 4 754 591 404 : Ce contrat est souscrit à effet du 28/07/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
RUE DES SEQUOIAS	59810 LESQUIN	A DEFINIR

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 754 591 404	PAR SINISTRE	
	GARANTIES	FRANCHISES
EVÈNEMENTS		
▪ 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)	2 030 €
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)	
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)	
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)	
▪ Effondrement	1.091.700 €)	
▪ Autres Evènements Non Dénomés	545.849 €)	
▪ Vol et Détériorations Immobilières	163.755 €	273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €	273 €
▪ Bris de Machines	27 293 €	273 €
▪ Bris de Glaces	43 667 €	273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS		
▪ Frais de Mise en Conformité	43 667 €	NEANT
▪ Frais de Déblais	382 095 €	
▪ Perte de Loyers	3 années	
▪ Honoraires d'experts	GARANTI	
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments	
RESPONSABILITÉ		
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	8 187 743 €	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	16 724 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €	

Police n° 4 665 099 704 : Ce contrat est souscrit à effet du 24/03/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 PERCEVOIR
BATIMENTS B & C - INNOVSPACE SENART ZAC DU LEVANT	77127 LIEUSAIN	A DEFINIR

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 665 099 704	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 2 030 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.700 €)		
▪ Autres Evènements Non Dénommés	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €		273 €
▪ Bris de Machines	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité.....	43 667 €	NEANT	
▪ Frais de Déblais	382 095 €		
▪ Perte de Loyers	3 années		
▪ Honoraires d'experts	GARANTI		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	3 110 495 €	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	16 375 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €		

Police n° 4 672 761 604 : Ce contrat est souscrit à effet du 03/03/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
Bâtiments B, C, D - Rue Salvatore Allende	59120 LOOS	9227.80 €

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 672 761 604	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 2 030 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.700 €)		
▪ Autres Evènements Non Dénommés	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49.126 €		273 €
▪ Bris de Machines	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité.....	43 667 €	NEANT	
▪ Frais de Déblais	382 095 €		
▪ Perte de Loyers	3 années		
▪ Honoraires d'experts	GARANTI		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	3 110 495 €	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	16 375 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €		

Police n° 4 770 304 704 : Ce contrat est souscrit à effet du 02/06/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
11, RUE LOUIS FOURNIER -ZA DES PLATANES	77100 MEAUX	4711.46 €

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 770 304 704	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 2 030 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.700 €)		
▪ Autres Evénements Non Dénommés	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €		273 €
▪ Bris de Machines	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité.....	43 667 €	NEANT	
▪ Frais de Déblais	382 095 €		
▪ Perte de Loyers	3 années		
▪ Honoraires d'experts	GARANTI		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	3 110 495 €	NEANT	
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....			
MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)			
• Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux).....	6 400 000 €	250 €	
• 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)			
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16 375 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €		

Police n° 4 481 357 204 : Ce contrat est souscrit à effet du 12/11/2009 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.

Au 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
PARC D'ENTREPRISE « LIONNE CHAZEAU »	33127 ST JEAN D'ILLAC	A DEFINIR

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 481 357 204	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 2 030 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.700 €)		
▪ Autres Evènements Non Dénommés	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €		273 €
▪ Bris de Machines	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité.....	43 667 €	NEANT	
▪ Frais de Déblais	382 095 €		
▪ Perte de Loyers	3 années		
▪ Honoraires d'experts	GARANTI		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	8 187 743 €	NEANT	
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....			
MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)			
• Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux).....	6 400 000 €	250 €	
• 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)			
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16 375 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €		

Police n° 4 246 105 804 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2009 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.

Au 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
STACI I - 36 AVENUE DU FOND DE VAUX - ZAC DES BETHUNES	95310 SAINT OUEN L'AUMONE	A DEFINIR

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 246 105 804	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles.....	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 2 030 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux.....	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.700 €)		
▪ Autres Evènements Non Dénommés.....	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières.....	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €		273 €
▪ Bris de Machines.....	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces.....	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité.....	43 667 €	NEANT	
▪ Frais de Déblais.....	382 095 €		
▪ Perte de Loyers.....	3 années		
▪ Honoraires d'experts.....	GARANTI		
▪ Pertes indirectes.....	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes.....	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	8 187 743 €	NEANT	
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....			
MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)			
• Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux).....	6 400 000 €	250 €	
• 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)			
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16 375 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €		

Police n° 4 246 122 004 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2009 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.

Au 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
STACI IV- 5-7 AV. DES GROIS CHEVAUX ZAC DU VERT GALANT -	95310 SAINT OUEN L'AUMONE	A DEFINIR

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE n° 4 246 122 004	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 10 917 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.699 €)		
▪ Autres Evènements Non Dénommés	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €		273 €
▪ Bris de Machines	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité	43 667 €	NEANT	
▪ Frais de Déblais	1 157 201 €		
▪ Perte de Loyers	3 années		
▪ Honoraires d'experts	GARANTI		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	8 187 743 €	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	16 375 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €		

Police n° 4 246 063 104 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2009 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
BÂTIMENTS A – B – C - 22 RUE DU PASSAVENT - ZAC DE LA VALLÉE DE L'ORSON	35770 VERN SUR SEICHE	A DEFINIR

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 841.70)

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 5.999.000 € 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.

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 246 063 104	PAR SINISTRE		
	GARANTIES	FRANCHISES	
ÉVÈNEMENTS			
▪ Catastrophes Naturelles.....	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 5 000 €	
▪ 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)		
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)		
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)		
▪ Dégâts des Eaux.....	GARANTI)		
▪ Effondrement.....	1.091.700 €)		
▪ Autres Evènements Non Dénommés.....	545.849 €)		
▪ Vol et Détériorations Immobilières.....	163.755 €		273 €
▪ Dommages Électriques.....	49 126 €		273 €
▪ Bris de Machines.....	27 293 €		273 €
▪ Bris de Glaces.....	43 667 €		273 €
FRAIS ET PERTES DIVERS			
▪ Frais de Mise en Conformité.....	43 667 €	NEANT	
▪ Frais de Déblais.....	382 095 €		
▪ Perte de Loyers.....	3 années		
▪ Honoraires d'experts.....	GARANTI		
▪ Pertes indirectes.....	10 % de l'indemnité		
▪ Autres Frais et Pertes.....	10 % des bâtiments		
RESPONSABILITÉ			
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	3 000 000 €	NEANT	
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....			
MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)			
• Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux).....	6 400 000 €	250 €	
• 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)			
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16 375 €		
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	5 999 000 €		

Police n° 4 166 151 804 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
ANGLE DE LA RUE DU CALVAIRE ET DE LA RUE JOSEPH GRAF	67810 HOLTZHEIM	2 788,76 €

Police n° 4 246 170 804 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
9 RUE DE LA DURANCE	67100 STRASBOURG	2 644,40 €

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 5.999.000 € 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 811.80).

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES AUX POLICES N° 4 166 151 804 & 4 246 170 804	PAR SINISTRE	
	GARANTIES	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)	
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)	
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)	2 000 €
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)	
▪ Effondrement.....	1.075.357 €)	
▪ Autres Evènements Non Dénommés	537.678 €)	
▪ Vol et Détériorations Immobilières	161.304 €	269 €
▪ Dommages Électriques.....	48 391 €	269 €
▪ Bris de Machines	26 884 €	269 €
▪ Bris de Glaces	43 014 €	269 €
FRAIS ET PERTES DIVERS		
▪ Frais de Mise en Conformité.....	43 014 €	NEANT
▪ Perte de Loyers	3 années	
▪ Frais de déblaiement	376 375 €	
▪ Honoraires d'experts		
▪ Pertes indirectes.....	10 % de l'indemnité	
▪ Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
RESPONSABILITÉ		
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	3 000 000 €	NEANT
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16 130 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	5 999 000 €	

Police n° 4 246 085 204 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2009 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.

Au 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
AVENUE DE France - ZAC JOSEPH ELSE-HEIDEN	68310 WITTELSHEIM	2 905,52 €

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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 811.80).

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 246 085 204	PAR SINISTRE	
	GARANTIES	FRANCHISES
EVENEMENTS		
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 2 000 269 € 269 € 269 € 269 €
▪ 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)	
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)	
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)	
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)	
▪ Effondrement.....	1.075.357 €)	
▪ Autres Evènements Non Dénommés	537.678 €)	
▪ Vol et Détériorations Immobilières	161.304 €	
▪ Dommages Électriques.....	48 391 €	
▪ Bris de Machines	26 884 €	
▪ Bris de Glaces	43 014 €	
FRAIS ET PERTES DIVERS		
▪ Frais de Mise en Conformité	43 014 €	NEANT
▪ Perte de Loyers	3 années	
▪ Frais de déblaiement	376.375 €	
▪ Honoraires d'experts		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
▪ Autres Frais et Pertes	10 % de la valeur totale de l'immeuble	
RESPONSABILITÉ		
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	8 065 175 €	NEANT
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16 130 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €	

Police n° 4 468 509 504 : Ce contrat est souscrit à effet du 01/01/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
PARC DE L'EUROPE - RUE DU DEPOT	67207 NIEDERHAUSBERGEN 67800 HOENHEIM	14 831,48

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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 811.80).

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 468 509 504	PAR SINISTRE	
	GARANTIES	FRANCHISES
EVÉNEMENTS		
▪ 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)	
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI)	
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI)	2.000 €
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)	
▪ Effondrement.....	1.075.357 €)	
▪ Autres Evénements Non Dénommés	537.678 €)	
▪ Vol et Détériorations Immobilières	161.304 €	269 €
▪ Dommages Électriques.....	48 391 €	269 €
▪ Bris de Machines	26 884 €	269 €
▪ Bris de Glaces	43 014 €	269 €
FRAIS ET PERTES DIVERS		
▪ Frais de Mise en Conformité	43 014 €	NEANT
▪ Perte de Loyers	3 années	
▪ Honoraires d'experts		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
▪ Autres Frais et Pertes	10 % de la valeur totale de l'immeuble	
RESPONSABILITÉ		
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	3 000 000 €	NEANT
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16 130 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €	

Police n° 4 750 747 804 : Ce contrat est souscrit à effet du 28/07/2010 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 01/01/2011, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2011 A PERCEVOIR
PARC DE BERLANGE	57140 WOIPPY	3.989,76 €

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 19.990.000 € 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 811.80).

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES A LA POLICE N° 4 750 747 804	PAR SINISTRE	
	GARANTIES	FRANCHISES
EVENEMENTS		
▪ Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE 1.984 € 267 € 267 € 267 € 267 €
▪ 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)	
▪ Tempête, Grêle et Neige	GARANTI)	
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats	GARANTI)	
▪ Dégâts des Eaux	GARANTI)	
▪ Effondrement	1.066.537 €)	
▪ Autres Evènements Non Dénommés	533.268 €)	
▪ Vol et Détériorations Immobilières	159.981 €	
▪ Dommages Électriques	47.994 €	
▪ Bris de Machines	42.661 €	
▪ Bris de Glaces	42.661 €	
FRAIS ET PERTES DIVERS		
▪ Frais de Mise en Conformité	42.661 €	NEANT
▪ Perte de Loyers	3 années	
▪ Frais de déblaiement	373.288 €	
▪ Honoraires d'experts		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
▪ Autres Frais et Pertes	10 % de la valeur totale du bâtiment	
RESPONSABILITÉ		
▪ Recours des Voisins et des Tiers	7.999.027 €	NEANT
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble		
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	16.339 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €	

2.1.6 FONCIERE INEA et ses actionnaires

2.1.6.1 Informations relatives au capital

2.1.6.1.1 Evolution du capital au cours des 5 derniers exercices

DATE DE LA REALISATION DEFINITIVE DE L'OPERATION	OPERATION	NOMBRE D'ACTIONNEMENTS 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 €
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
30 avril 2009, 29 mai 2009 et 22 juillet 2009	Réduction de capital		746.739,54		Création d'une réserve de 746.739,54		39.798.451,78
27 novembre 2009	Augmentation de capital	565.788	8.141.689,32			14,39	47.940.141,10
Au 31 décembre 2009	Na	3.331.490	Na	Na	Na	Na	47.940.141,10
Au 6 décembre 2010	Augmentation de capital	824.655	11.866.785,45	22,61	18.645.449,55	37	59.806.926,55
Au 31 décembre 2010	Na	4.156.145	Na	Na	Na	Na	59.806.926,55
Au 10 février 2011	Exercice BSA	11	158,29	26,31	.289,41	40,70	59.807.084,84

(Légende : Na = « non applicable »)

Pour mémoire : depuis l'augmentation de capital du 22 juin 2004 jusqu'à l'augmentation de capital décidée par l'assemblée du 21 avril 2006 (et réalisée par le directoire en date des 20 mai et 12 juin 2006), la valeur nominale unitaire de chaque action s'élevait à 15,25 euros. Elle a été ramenée à 14,66 euros à l'occasion de la réduction de capital du 25 juillet 2006 puis à 14,39 euros, lors de la réduction de capital du 22 juillet 2009 et demeure actuellement d'un montant unitaire de 14,39 euros.

2.1.6.1.2 Actionnariat du Groupe

2.1.6.1.3 Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2010

A la suite de l'augmentation de capital en numéraire réalisée en date du 6 décembre 2010, on notera dans le tableau ci-dessous l'arrivée dans le capital de la Société, au 31 décembre 2010, de nouveaux actionnaires.

2.1.6.1.4 Structure du capital

Les éléments ci-dessous sont issus des recommandations de l'AMF.

- **Evolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices**

Au 31 décembre 2010, le capital social se répartit de la façon suivante :

Détail de l'actionnariat d'INEA au 31/12/10

31.12.10	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote	% en droits de vote
INSTITUTIONNELS				
Société MACIF	328.125	7,89%	590.625	10,13%
Groupe Médéric	326.312	7,85%	587.362	10,08%
Allianz IARD	285.000	6,86%	570.000	9,78%
Groupe Crédit Foncier de France	230.214	5,54%	460.428	7,90%
ACM	207.807	5,00%	207.807	3,57%
Société CARAC	179.000	4,31%	179.000	3,07%
Paris Orléans	146.400	3,52%	288.200	4,95%
Groupe Banques Populaires	60.650	1,46%	114.550	1,97%
CRESERFI	42.400	1,02%	84.800	1,46%
R Valor	26.459	0,64%	26.459	0,45%
Banque MARTIN MAUREL	20.634	0,50%	20.634	0,35%
Sous-total	1.853.001	44,58%	3.129.865	53,70%
AUTRES PERSONNES MORALES				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société GEST	708.621	17,05%	708.621	12,16%
SERIMNIR	496.166	11,94%	496.166	8,51%
Société COFIP	183.224	4,41%	183.224	3,14%
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98.536	2,37%	170.236	2,92%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52.900	1,27%	52.900	0,91%
Sous total	1.539.447	37,04%	1.611.147	27,65%
Autres au porteur	362.978	8,73%	362.978	6,23%
Autres au nominatif	371.225	8,93%	694.490	11,92%
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	29.494	0,71%	29.494	0,51%
TOTAL	4.156.145	100,0%	5.827.974	100,0%

Parmi les actionnaires ci-dessus, les actionnaires suivants détiennent des droits de vote double : Allianz IARD, Macif, Groupe Crédit Foncier de France, Crédit et Services Financiers (Créserfi).

Le Groupe Médéric, Paris Orléans, le Groupe Banques Populaires, SCI du Club Résidence de Cala Bianca détiennent pour partie des droits de vote double.

Cofip, Andros, ACM, Carac et Banque Martin Maurel ont des droits de vote simple.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2010 (après bourse), à 29.494 titres

- Valeur nominale par action: 14,39 €
- Valeur totale nette comptable : 1.070.927,14 €

Il n'y a pas d'actionnariat salarié.

Au 31 décembre 2009, le capital social se répartit de la façon suivante :

ACTIONNAIRES au 31 décembre 2009	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote	% en droits de vote
<i>INSTITUTIONNELS</i>				
Allianz IARD	285 000	8,55%	570 000	11,18%
Société MACIF	262 500	7,88%	525 000	10,30%
Groupe Médéric	261 050	7,84%	522 100	10,24%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	6,91%	460 428	9,03%
Société CARAC	179 000	5,37%	179 000	3,51%
Paris Orléans	146 400	4,39%	288 200	5,65%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	2,54%	169 200	3,32%
Groupe Banques Populaires	53 900	1,62%	107 800	2,11%
CRESERFI	42 400	1,27%	84 800	1,66%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,62%	20 634	0,40%
Groupe Mornay	0	0,00%		
Sous-total	1 565 698	47,00%	2 927 162	57,41%
<i>AUTRES</i>				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société GEST ⁶	708 621	21,27%	708 621	13,90%
Société COFIP	160 008	4,80%	160 008	3,14%
SCI du Club Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,15%	143 400	2,81%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,59%	52 900	1,04%
Société RIA	29 900	0,90%	59 800	1,17%
Sous total	1 023 129	30,71%	1 124 729	22,06%
Autres personnes morales (au nominatif) ayant moins de 1% du capital	293 166	8,80%	562 432	11,03%
Personnes physiques (au nominatif) ayant moins de 1% du capital	56 372	1,69%	112 616	2,21%
Actionnaires au porteur	371 472	11,15%	371 472	7,29%
Auto détention	21 653	0,65%	nul	nul⁹
TOTAL	3 331 490	100%	5 098 411	100%

Parmi les actionnaires ci-dessus, les actionnaires suivants détiennent des droits de vote double: MacifF, Groupe Médéric, Groupe Crédit Foncier de France, Paris Orléans, Groupe Crédit Mutuel, Groupe Banques Populaires, Créserfi, la SCI du Club Résidence de Cala Bianca et la Société Ria. Le groupe Allianz IARD détient pour partie des droits de vote double.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2009 à 21.653 titres.

- Valeur nominale par action: 14,39 €
- Valeur totale comptable : 763 282 €

Il n'y a pas d'actionnariat salarié.

Au 31 décembre 2008, comme indiqué dans le document de référence enregistré le 23 avril 2009 sous le numéro R.09-027, le capital social se répartissait de la façon suivante :

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%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	169 200	3,58%
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	107 800	2,28%
CRESERFI	42 400	1,53%	84 800	1,80%
Groupe Mornay	22 500	0,81%	22 500	0,48%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,75%	20 634	0,44%
Sous-total	1 638 348	59,24%	2 999 812	63,54%
DIRIGEANTS - FONDATEURS				
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	120 120	2,54%
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	98 012	2,08%
Alain JULIARD	34 476	1,25%	68 952	1,46%
Sous-total	143 542	5,19%	287 084	6,08%
AUTRES				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société COFIP	137 432	4,97%	137 432	2,91%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	143 400	3,04%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,91%	52 900	1,12%
Société RIA	29 900	1,08%	59 800	1,27%
Sous total	291 932	10,56%	393 532	8,34%
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	296 266	10,71%	579 032	12,27%
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	395 614	14,30%	461 449	9,77%
TOTAL	2 765 702	100%	4 720 909	100%

Nombre d'actions auto détenues au 31.12.2008 : 24.813

Il n'y a pas d'actionnariat salarié.

- **Franchissement de seuils légaux : Article L2133-7 du code de Commerce et franchissements de seuils statutaires (article 8 des statuts)**

A la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1.01.2010 au 31.12.2010, le capital au 31 décembre 2010 est détenu comme suit ; personnes possédant, directement ou indirectement, plus :

- du 1/20 du capital ou des droits de vote : Macif, Groupe Médéric, Groupe CFF, la SA Allianz I.A.R.D, Assurances du Crédit Mutuel Vie :
- du 1/10 du capital ou des droits de vote : Serimnir Fund
- des 3/20 du capital ou des droits de vote : Sarl GEST
- 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

La Société a été informée (sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1.01.2010 au 31.12.2010) ou par les actionnaires concernés des franchissements de seuils suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 :

- Par courrier reçu le 7 décembre 2010, complété par un courrier du 8 décembre 2010, la société à responsabilité limitée, GEST a déclaré avoir franchi en baisse, le 6 décembre 2010, le seuil de 20% du capital de la société Foncière INEA et détenir 708.621 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 17,05% du capital et 12,17% des droits de vote de cette société.
- Par courrier reçu le 9 décembre 2010, la société anonyme Allianz IARD (87 rue de Richelieu 75002 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 6 décembre 2010, le seuil de 10% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir 285.000 actions Foncière INEA représentant 570.000 droits de vote, soit 6,86% du capital et 9,79% des droits de vote de cette société.
- Par courriers reçus le 10 décembre 2010, la société d'investissement à capital variable SERIMNIR Fund (20 boulevard Emmanuel Servais L2435 Luxembourg) a déclaré avoir franchi en hausse, le 6 décembre 2010, les seuils de 5% du capital et des droits de vote et 10% du capital de la société Foncière INEA et détenir 495.740 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 11,93% du capital et 8,52% des droits de vote de cette société. Au titre de l'article 223-14 III et IV du règlement général, le déclarant a précisé détenir 52.466 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes « Océanes » et 396.950 bons de souscription d'actions (BSA).
- Par courrier reçu le 13 décembre 2010, complété par un courrier reçu le 14 décembre 2010, la société anonyme Assurances du Crédit Mutuel Vie (34 rue du Wacken 67000 Strasbourg) a déclaré avoir franchi en hausse, le 6 décembre 2010, le seuil de 5% du capital de la société Foncière INEA et détenir 207.834 actions Foncière INEA

représentant autant de droits de vote, soit 5,00% du capital et 3,57% des droits de vote de cette société.

- La société Carac a informé Foncière INEA de son franchissement passif à la baisse en décembre 2010 du seuil de 5% du capital de Foncière INEA et en a fait la déclaration en janvier 2011 à l'AMF comme suit :

Par courrier reçu le 4 janvier 2011, complété notamment par un courrier reçu le 7 janvier 2011, la société Carac (2 ter rue du Château 92577 Neuilly sur Seine cedex) a déclaré avoir franchi :

- en hausse, le 7 décembre 2006, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 179.000 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 6,47% du capital et 6,15% des droits de vote de cette société,
- en baisse, le 23 avril 2009, le seuil de 5% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 179.000 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 6,47% du capital et 3,79% des droits de vote de cette société,
- en baisse, le 6 décembre 2010, le seuil de 5% du capital de la société Foncière INEA et détenir à cette date 179.000 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 4,31% du capital et 3,07% des droits de vote de cette société.

- **Publications des déclarations d'intention sur le site de l'AMF (sur la base des déclarations enregistrées auprès de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2010)**

- Par courriers reçus le 10 décembre 2010, la société d'investissement à capital variable Serimnir Fund (20 boulevard Emmanuel Servais L2435 Luxembourg) a effectué la déclaration d'intention suivante, qui a été publiée sur le site de l'AMF sous le numéro 210C1266 :

- « Serimnir Fund a eu recours à des fonds propres pour financer la souscription à l'augmentation de capital
- Serimnir Fund agit seul
- Serimnir Fund envisage de poursuivre ses acquisitions d'actions au cours des six prochains mois, en fonction des opportunités de marché
- Serimnir Fund n'envisage pas d'acquérir le contrôle de Foncière INEA au cours des six prochains mois
- Serimnir Fund n'envisage de mettre en œuvre aucune stratégie particulière vis-à-vis de Foncière INEA au cours des six prochains mois
- Serimnir Fund n'envisage de mettre en œuvre aucune des opérations visées à l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'AMF au cours des six prochains mois
- Il n'existe aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et les droits de vote de la société Foncière INEA

Serimnir Fund envisage de proposer la nomination d'un seul membre au conseil de surveillance de Foncière INEA, lors du renouvellement des mandats de certains d'entre eux (prévu au cours de l'exercice social 2011), ayant été invitée à le faire par la société Foncière INEA ».

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 au sens de la réglementation en vigueur.

2.1.6.1.6 Distribution de dividendes

Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions	Nominal
2009	3.831.213,50€	3.331.490	14,39
2008	2.986.958 €	2.765.702	14,66
2007	2.986.958 €	2.765.702	14,66
2006	Néant	2.765.702	14,66
2005	Néant	730.304	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 1.2.3 ci-avant du présent document de référence page 28. 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 2011 au titre de l'exercice 2010), 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 Foncière INEA. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux distributions qui seront effectuées par la SAS Messageries Développement dont les actions sont détenues à 22% par Foncière INEA.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2010

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2010 d'un montant de 2.783.485 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 24.355 euros, ressort en un bénéfice disponible de 2.807.840 euros,

- d'autre part que le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2010 à 70.027.551 euros
- de prélever :
 - une somme de 2.318.722,20 euros sur le compte « Primes d'Emission»,
 - ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 2.807.840 euros, formerait un résultat distribuable de 5.126.562,20 euros,
- d'affecter ce résultat total distribuable de 5.126.562,20 euros comme suit :
 - A la Réserve Légale, à concurrence de 139.175 euros (par prélèvement sur le bénéfice de 2.783.485 euros)
 - ce qui laisserait un résultat distribuable de 4.987.387,20 euros
 - A titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 4.987.387,20 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 2.668.665 euros prélevé sur le bénéfice disponible ;
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 2.318.722,20 euros prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2010 ressortirait donc pour chacune des 4.156.156 actions à 1,20 €.

Il est précisé que :

- le montant distribué sera payable vingt jours au plus tard 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, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressortira à 2.318.722,20 €, soit pour chacune des 4.156.156 actions un montant unitaire de 0,56 € (0,5579006659 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 2.668.665 €, soit pour chacune des 4.156.156 actions un montant unitaire de 0,64 € (0,64209933409 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2011 imposables (0,64 € par action), soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif seront, 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 19 % (plus prélèvements sociaux), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2011 imposables, 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 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
Nombre d'actions	2.765.702	2.765.702	3.331.490
Dividende net par action	1,08 € ⁽¹⁾	1,08 € ⁽¹⁾	1,15 € ⁽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 primes d'émission donnera lieu à une information des porteurs des Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANES) et des Bons de souscription d'actions (BSA) émis par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux OCEANES et aux BSA et ce, dans le respect de la réglementation qui leur est applicable..

2.1.6.1.7 Quitus

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve tant au Président du Directoire de la Société qu'au Directoire de la Société ainsi qu'aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

2.1.6.1.8 Autorisation à donner au Directoire aux fins de l'achat par la société de ses propres actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 7 mai 2010 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 7 mai 2010 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 7 novembre 2011, le Directoire proposera aux actionnaires lors de la prochaine assemblée de renouveler cette autorisation (après avoir annulé la précédente en cours de validité) pour une nouvelle durée de 18 mois afin de permettre au Directoire de poursuivre sa politique de rachat en fonction des opportunités.

Le prix unitaire maximum d'achat ne pourrait pas être supérieur à 80 euros hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie) et le nombre maximum d'actions pouvant être acquis en exécution de la présente autorisation serait 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.

2.1.6.1.9 Opérations afférentes aux titres de la société

2.1.6.1.9.1. Bilan annuel 2010 du Contrat de liquidité de Foncière INEA

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Foncière INEA à la société DEXIA SECURITIES France, à la date du 31 décembre 2010 (après bourse), les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 29.494 titres Foncière INEA
- 430.716,20 €

Il est rappelé que lors du bilan semestriel du 30 juin 2010, les moyens suivants figuraient au contrat de liquidité ;

- 25.989 titres Foncière INEA
- 325.469,18 €

2.1.6.1.9.2. Opérations réalisées par les dirigeants au titre de l'exercice 2010 sur les titres de la Société

Aucune opération n'a été effectuée sur les titres de la société au cours de l'exercice 2010 par Monsieur Alain Juliard (Président du Conseil de Surveillance), Monsieur Philippe Rosio (Président du Directoire) et par Madame Arline Gaujal-Kempler (Directeur général). Par ailleurs, ces derniers n'ont pas souscrit à l'augmentation de capital réalisée en date du 6 décembre 2010.

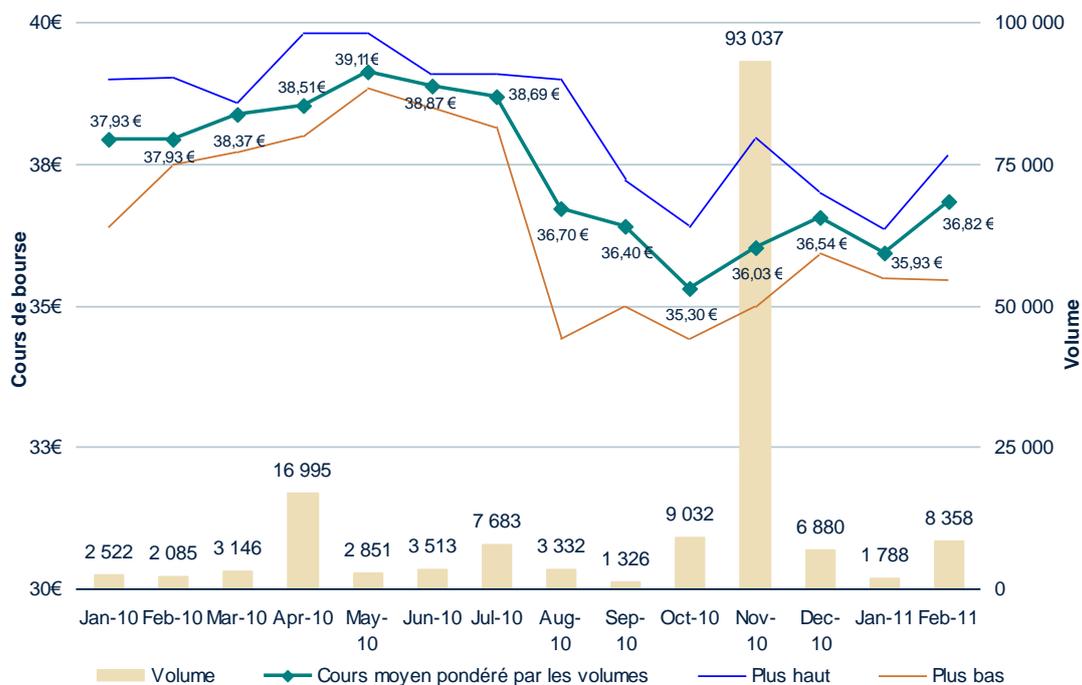
2.1.6.1.10 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Conformément aux dispositions de l'article L.225-100-3 du Code de Commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique :

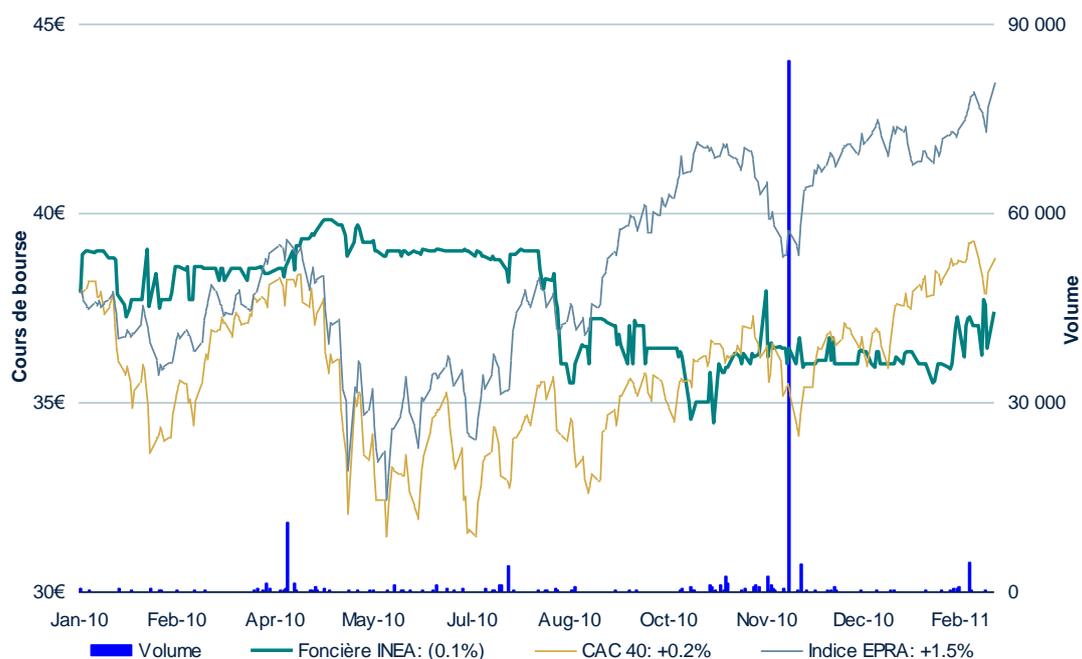
- il existe un droit de vote double statutaire pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire, sachant que ce droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'assemblée générale du 7 mai 2010 a consenti au Directoire (pour une durée de vingt-six mois) 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, sachant que la société, sur délégation de compétence visée à la neuvième résolution de ladite assemblée, a procédé à une augmentation de capital par voie de numéraire d'un montant final brut de 30.512.235 euros moyennant la création de 824.655 actions à bons de souscription d'actions (ABSA) donnant donc la possibilité aux titulaires des bons de souscription d'actions (BSA) d'acquérir, jusqu'au 30 septembre 2012, un total de 824.655 actions nouvelles à créer de Foncière INEA, représentant une émission potentielle (en cas d'exercice de 100 % des BSA) d'un montant de 33.563.458,50 euros ;
- l'assemblée générale mixte du 7 mai 2010 a autorisé le Directoire, pour une durée de 18 mois à compter de celle-ci, 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 ;
- le contrat de prestations de services signé avec la Sarl GEST le 1er février 2005, d'une durée minimale de sept ans à compter de la date effective à partir de laquelle Foncière 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 Foncière INEA une indemnité au profit de la Sarl GEST hors taxes égale à 12/24ème 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 Foncière INEA détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société, étant rappelé que ce pacte a été publié à l'AMF le 11 juin 2007 (Décision et Information n°207C1080). Les principales dispositions dudit pacte figurent en pages 269 et suivantes des présentes ;
- les contrats d'emprunts bancaires comportent des clauses résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- l'émission en date du 10 juillet 2008 de 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) comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle.

2.1.6.1.11 Évolution du cours de bourse année 2010

152.402 titres échangés au cours de l'exercice 2010, soit 3,67% du capital au 31 décembre 2010 :

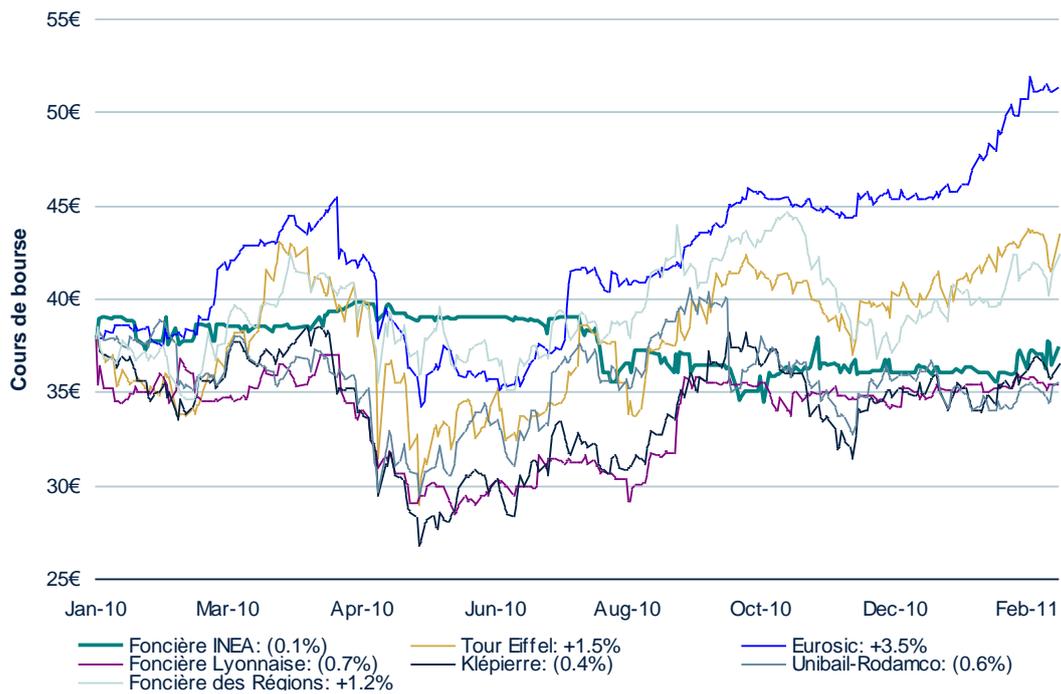


Source : Bloomberg



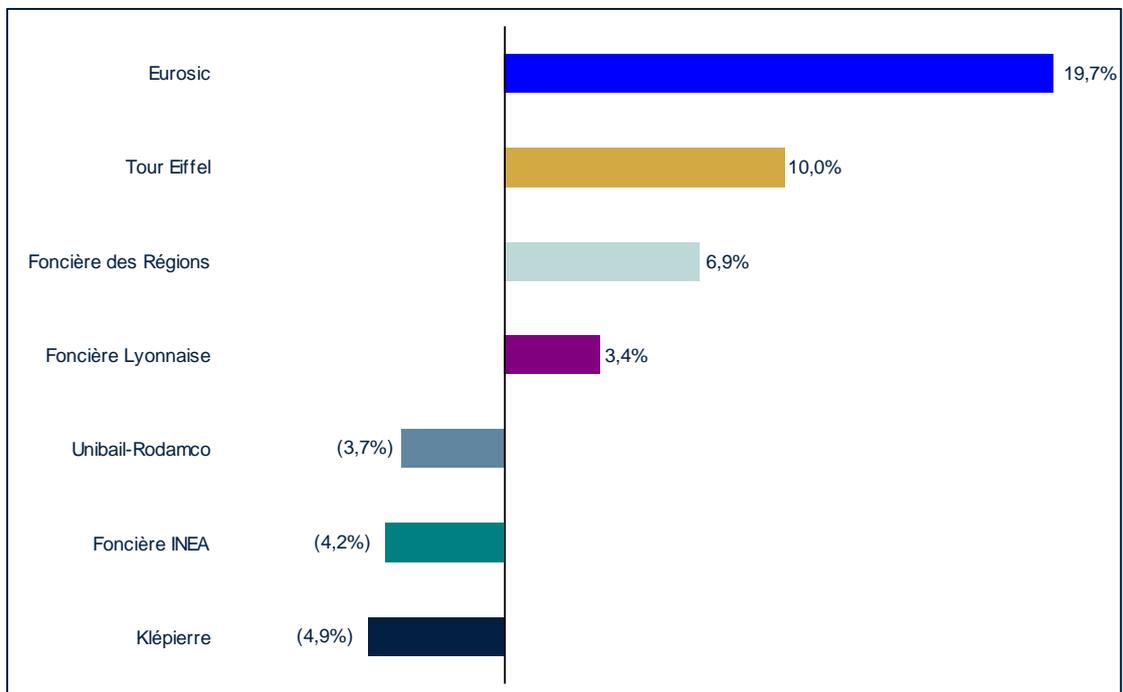
Source : Bloomberg

Le cours de l'action Foncière INEA a été assez stable en 2010 ayant rattrapé dès 2009 la perte de valeur subie en 2008.



Source : Bloomberg

Evolution des cours d'un échantillon de foncières en 2010



Source : Bloomberg

2.1.6.2 Développement durable et impact social et environnemental

Informations sociales en application des dispositions de l'article L.225-102 et R225-104 du Code de Commerce

- Ressources humaines

En conformité avec ses objectifs et sa stratégie, la Société Foncière INEA n'emploie aucun salarié. Elle externalise 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 Foncière INEA et ses filiales ; Foncière 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

Foncière INEA n'ayant aucun salarié ne dispose d'aucune équipe dédiée à la « Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) ». Mais, cela n'empêche pas l'équipe de Management de la société Foncière INEA d'assumer avec vigilance, en s'appuyant sur des architectes, bureaux d'études et gestionnaires compétents, son obligation de surveillance et de contrôle de ses immeubles au regard des réglementations propres à l'environnement et à la santé publique.

Elle se sent très concernée par l'approche « environnementale et par le développement durable » et recherche, à l'occasion de ses investissements, des biens répondant toujours plus aux normes et labels de qualité qui sont d'ailleurs de plus en plus plébiscités par les utilisateurs.

Le patrimoine de la société est neuf et répond aux normes environnementales récentes (RT 2005 et de manière grandissante HQE, THPE et BBC). Il ne contient 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).

Foncière INEA affiche une volonté délibérée de détenir à terme des immeubles se rapprochant de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) et a récemment procédé à l'acquisition d'immeubles labellisés THPE (Très Haute Performance Energétique) et BBC à Nancy, Metz ou encore Lyon.

La Société reste soucieuse de l’empreinte de son patrimoine sur l’environnement et vérifie, lors de chaque opération immobilière, que l’immeuble ne dénature pas son environnement et qu’il augure d’un développement durable et responsable. Elle s’interroge dans chaque cas sur les impacts sociaux et environnementaux générés par l’immeuble afin de mettre en œuvre les mesures correctrices nécessaires. Ainsi, en cas de travaux ou d’aménagements à réaliser sur ses biens immobiliers, elle a soin de vérifier, rechercher et identifier les risques potentiels en matière d’environnement et de santé publique et le cas échéant arrête les budgets nécessaires pour réhabiliter et /ou mettre les biens en question en conformité avec les réglementations en vigueur.

Avant toute promesse de vente immobilière, lors de l’audit préalable, si les dépenses répertoriées de mise en conformité devaient s’avérer trop lourdes pour la capacité financière de Foncière INEA, cette dernière préfère renoncer à acquérir lesdits biens, quand bien même ils annonceraient des rendements attractifs, plutôt que de se trouver en défaut sur le plan de sa responsabilité environnementale.

A cette fin, elle s’entoure, à toutes les phases de la procédure d’acquisition ou d’aménagement, des experts nécessaires pour se prémunir au maximum des risques extra-financiers opérationnels et environnementaux décrits sous le paragraphe 2.1.5.1.1 page 73 et suivantes des présentes. Foncière INEA ne perd jamais son objectif de mettre en place et conserver de bonnes pratiques environnementales qui ne peuvent que renforcer son image et sa réputation.

En règle générale, il est important de souligner que Foncière INEA a poursuivi jusqu’à ce jour une stratégie d’acquisition d’immeubles neufs en Régions. Les biens ainsi acquis sont en conformité avec les normes environnementales les plus récentes et par définition ne nécessitent pas de mises en conformité lourdes. La maîtrise des risques environnementaux est dès lors intimement liée à la stratégie d’investissements suivie.

2.1.6.3 Informations relatives aux rachats d’actions au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2010

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l’autorisation donnée au Directoire par l’Assemblée générale mixte des actionnaires du 7 mai 2010 comme indiqué au paragraphe 2.1.6.1.9 ci-avant et via le contrat de liquidité mentionné au paragraphe 2.1.6.1.9.1, 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 2010 (après bourse), les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 29.494 titres Foncière INEA
- 430.716,20 €

Dans le cadre du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice 2010, 32 270 actions ont été achetées et 24 395 vendues. Un forfait de 10.000 € 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 29.494 actions.

2.1.6.4 Exercice des bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) détenus par les trois fondateurs de Foncière INEA

Il est rappelé que les trois fondateurs de Foncière INEA ont exercé chacun 177.921 Bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) leur appartenant et ce, en date du 27 novembre 2009 et que le solde des BCE leur restant entre les mains, devenu caduc à défaut d'exercice dans la période d'exercice, a été annulé en date du 24 décembre 2009. A ce jour, il n'existe plus aucun BCE.

De plus amples informations à ce sujet peuvent être lues en pages 130 et 131 du précédent document de référence enregistré le 14 avril 2010 sous le numéro R.10-021.

2.1.6.5 Information sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de Foncière INEA (article L441-6-1 alinéa 1 issu de la loi 2008-776 du 4 août 2008)

DETTES	31/12/2010	31/12/2009
A 30 jours au 31 décembre	239.249 €	615.559 €

Ces montants concernent uniquement les fournisseurs d'exploitation. A ces montants s'ajoutent les jetons de présence restant à verser ainsi que les factures non parvenues pour un montant global (au 31 décembre 2010) de 1.717.396 euros (contre 972.064 euros au 31 décembre 2009).

2.1.6.6 Annexes au rapport du Directoire

2.1.6.6.1 Rapport spécial sur les options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux membres du personnel salarié (article L225-180 et L 225-184 du Code de Commerce)

Néant

2.1.6.6.2 Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux membres du personnel salarié (article L225-197-4 du Code de Commerce)

2.1.6.6.3 Néant

2.1.7 Tableau des résultats (5 derniers exercices) ; Délégations de compétences ; Rapport complémentaire (article L 225-129-2 du Code de commerce) ; Rapport du Président

du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne, Rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire pour la partie relevant d'une assemblée générale ordinaire et sur les comptes 2010.

FONCIERE INEA

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(En euros)

NATURE DES INDICATIONS	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09	31.12.10
I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) capital social	40 545 191	40 545 191	40 545 191	47 940 141	59 806 927
b) Nombre d'actions émises	2 765 702	2 765 702	2 765 702	3 331 490	4 156 145
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	706 567	5 679 947	10 882 922	15 314 763	21 535 770
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	1 147 884	5 565 655	4 610 289	6 189 540	9 447 069
c) Impôt sur les bénéfices	0	723 823	0	0	0
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	884 129	2 933 385	1 014 860	1 679 478	2 783 485
e) Montant des bénéfices distribués		2 986 958	2 986 958	3 831 213	4 987 374
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	0.42	1.75	1.67	1.86	2.27
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0.32	1.06	0.37	0.50	0.67
c) Dividende distribué à chaque action		1.08	1.08	1.15	1.20
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...)					

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

Objet de la Résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société du 7 mai 2010	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 7 mai 2010
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 (8ème 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 offre au public (9ème résolution)	100.000.000€*	26 mois
3. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public (10ème résolution)	100.000.000€* et dans la limite de 20% du capital social	26 mois
4. 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 (12ème résolution)	Dans la limite de 15% de l'émission initiale*(et pour la 10ème résolution dans la limite de 20% du capital)	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 huitième, neuvième, dixième et douzième 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 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétence

<i>Autorisations données</i>	<i>Utilisation</i>
<p>I - Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise</p> <p>Le 7 mai 2010 l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 8ème résolution) délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social :</p> <ul style="list-style-type: none"> -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, bénéfiques, 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. <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : 100 millions d'euros.</p> <p>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 (12ème résolution)</p>	<p>Utilisation : <i>Cette autorisation n'a pas été utilisée</i></p>
<p>II - Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance</p> <p>Le 7 mai 2010, l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 9ème résolution), 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</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : 100 millions d'euros.</p> <p>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.</p> <p>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 (12ème résolution).</p>	<p>Utilisation : <i>En vertu de la délégation de compétence qui lui a été donnée, le Directoire a décidé le 22 novembre 2010 de procéder à l'émission d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (ABSA) et a subdélégué sa compétence au Président du Directoire. Ce dernier, a en date du 6 décembre 2010, pris acte qu'il avait été émis 824.655 ABSA d'un montant nominal total de 11.866.785,45 euros avec une prime d'émission de 18.645.449,55 euros, souscrites en totalité et intégralement libérées. Le Rapport complémentaire prévu par l'article L 225-129-2 du Code de commerce que le Directoire doit présenter à ses actionnaires figure ci-dessous au paragraphe 2.1.7.3 page 130 et suivantes ci-dessous. Les caractéristiques des BSA sont :</i></p> <p><i>Parité d'exercice : 1 BSA permet de souscrire 1 action nouvelle</i></p> <p><i>Prix d'exercice : 40,70 euros (soit 110% du prix de souscription des ABSA)</i></p> <p><i>Valeur théorique : 36,42 euros (volatilité 15%) sur la base du cours de clôture le 19 novembre 2010</i></p> <p><i>Période d'exercice : du 6 décembre 2010 au 30 septembre 2012</i></p>

	<p><i>Les actions émises sur exercice des BSA porteront jouissance au 1er jour de l'exercice au cours duquel les BSA sont exercés</i></p> <p><i>Produit brut de l'exercice des BSA : En cas d'exercice de 100% des BSA, 33.563.458,5 euros</i></p> <p><i>Les ABSA et BSA ci-dessus ont été admis aux négociations sur le marché Euronext Paris de Nyse Euronext le 6 décembre 2010.</i></p>
<p>III. Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public</p> <p>Le 7 mai 2010, l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 10ème résolution), délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de décider que pour chacune des émissions réalisées en application de la 9ème résolution, la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être réalisée en tout ou partie par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier, c'est-à-dire par le biais d'un placement privé (au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs au sens des dispositions de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier).</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée</p> <p>Plafond global en nominal : dans la limite de 20% du capital social.</p> <p>Le Directoire a par ailleurs été autorisé à fixer, dans la limite de 10% du capital, le prix d'émission.</p> <p>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 (12ème résolution.)</p>	<p>Utilisation :</p> <p><i>Cette autorisation n'a pas été utilisée</i></p>
<p>IV. 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.</p> <p>Le 7 mai 2010, l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (12ème 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.</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée</p>	<p>Utilisation :</p> <p><i>Cette autorisation n'a pas été utilisée</i></p>

2.1.7.3 Rapport complémentaire prévu par l'article L 225-129-2 du Code de commerce

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU DIRECTOIRE AUX ACTIONNAIRES
(Article R.225-116 du Code de commerce)

Chers Actionnaires,

Nous vous rendons compte, conformément aux dispositions légales en vigueur, de l'usage qui a été fait des délégations de compétences qui ont été consenties à votre Directoire, par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie en date du 7 mai 2010 en application des dispositions de l'article L 225-129-2 du Code de commerce, en vue de nous permettre de réaliser une émission d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions.

1. Nous vous rappelons que lors de votre assemblée du 7 mai 2010 vous avez consenti plusieurs délégations de compétence au Directoire dont celle visée aux termes de la neuvième résolution, dans le cadre de laquelle vous avez délégué (pour une durée de 26 mois à compter de la date de cette assemblée) au Directoire votre compétence, à l'effet de procéder à l'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.

Vous avez décidé que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, en application de la neuvième résolution, ne pourrait pas être supérieur à Cent Millions (100.000.000 €) d'euros.

Vous avez en outre stipulé dans cette même neuvième résolution qu'en cas d'usage par le Directoire de la délégation de compétences susvisée, le Directoire, en application de l'article L. 225-135, 2e alinéa, du Code de commerce, aurait cependant la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixerait en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercerait proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourrait être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feraient l'objet d'un placement public en France ou l'étranger.

Vous avez prévu par ailleurs que le Directoire puisse, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer à son Président le pouvoir de réaliser l'émission qu'il aurait décidée dans le cadre de la délégation de compétence ci-dessus consentie.

2. Le Directoire, à l'unanimité de ses membres, a décidé le 22 novembre 2010, compte tenu de l'avis du représentant du Collège des Commissaires aux comptes, de recourir à la délégation de compétences visée dans la neuvième résolution précitée de l'Assemblée générale du 7 mai 2010 pour émettre des actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (les "ABSA") pour un montant net d'environ 29,5 millions d'euros dont les caractéristiques ont été décrites aux termes du procès-verbal du Directoire du 22 novembre 2010 et dans le projet de note d'opération soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (la "Note d'Opération") et qui sont rappelées ci-dessous.

Le Directoire a subdélégué à son Président, Monsieur Philippe Rosio, le pouvoir de mettre en œuvre la délégation de compétences ainsi conférée, à l'effet notamment de déterminer les conditions et modalités définitive de l'émission des ABSA.

3. Monsieur Philippe Rosio, Président du Directoire, agissant en vertu de la subdélégation qui lui a été consentie a, en date du 22 novembre 2010, fixé comme suit les conditions définitives de l'émission d'ABSA, savoir :

❖ **Caractéristiques de l'émission d'ABSA :**

- le nombre d'ABSA à émettre ressort à 824.655 actions nouvelles (les "Actions Nouvelles") assorties chacune de 1 bon de souscription d'action (les "BSA"), moyennant un prix de 37 euros par ABSA ;
- le produit brut de l'émission est fixé à 30.512.235 euros ;
- le produit net estimé de l'émission est d'environ 29,5 millions d'euros ;
- l'émission des ABSA est réalisée sans droit préférentiel de souscription ;
- toutefois, les actionnaires de la Société bénéficient d'un délai de priorité sur les autres investisseurs portant sur le montant total de l'augmentation de capital pendant une période de 3 jours de bourse (le délai de priorité, n'étant ni négociable ni cessible) ; ils peuvent donc souscrire à titre irréductible à raison de 1 ABSA pour 4 actions existantes soit du 24 novembre 2010 au 26 novembre 2010 inclus ;
- les actionnaires possédant un nombre d'actions inférieur à la quotité requise pour la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles peuvent souscrire un nombre d'actions correspondant au multiple immédiatement inférieur ;

- la période de souscription prioritaire des ABSA ne bénéficie qu'aux actionnaires de la Société inscrits en compte à l'issue de la séance de bourse du 23 novembre 2010. L'exercice de ce droit de priorité est conditionné par l'immobilisation jusqu'à la clôture de la période de souscription prioritaire, soit jusqu'au 26 novembre 2010 inclus, des actions de l'actionnaire concerné utilisées à cette fin, auprès de la Société pour les titres au nominatif pur et auprès de l'intermédiaire financier auprès duquel les actions sont inscrites en compte, pour les titres au nominatif administré ou les titres au porteur ;
- l'offre au public est ouverte en France du 24 novembre 2010 au 26 novembre 2010 inclus, sans possibilité de clôture par anticipation ;
- les souscriptions des actionnaires, dont les titres sont inscrits au porteur ou au nominatif administré, ou celles des personnes non actionnaires seront reçues jusqu'au 26 novembre 2010 inclus par les intermédiaires financiers habilités ;
- les souscriptions des actionnaires dont les titres sont inscrits en compte au nominatif pur seront reçues sans frais jusqu'au 26 novembre 2010 inclus auprès de Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9, mandatée par la Société ;
- les ordres sont passés en euros ; il n'y a, ni pour les souscriptions des actionnaires effectuées dans le cadre du délai de priorité, ni pour la souscription du public, de minimum et/ou de maximum de souscription ; les ordres de souscription sont irrévocables ;
- la centralisation des souscriptions d'ABSA dans le cadre du délai de priorité de souscription des actionnaires comme la centralisation des ordres de souscription reçus dans le cadre de l'offre au public sera assurée par Caceis Corporate Trust, en son adresse précitée ; les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés par Caceis Corporate Trust qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des ABSA ;
- les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ; le prix de souscription des ABSA doit être versé dans son intégralité en numéraire ;
- les personnes ayant passé des ordres dans le cadre de l'offre au public, seront servies dans l'hypothèse où l'allocation des actionnaires ayant souscrit, à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité, n'aurait pas absorbé l'intégralité des ABSA offertes. Les ordres reçus dans le cadre de l'offre au public sont donc susceptibles de ne pas être servis ou d'être réduits ;

- si le montant des souscriptions effectuées par les actionnaires à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité ainsi que par les investisseurs dans le cadre de l'offre au public n'absorbe pas la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues (à condition qu'elles totalisent au moins 75% du montant initial), sachant que cette situation ne devrait pas se produire dès lors que l'émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part d'actionnaires et d'investisseurs non actionnaires portant sur 98,8 % de son montant comme indiqué dans la Note d'Opération ;
- le montant global de la prime d'émission sera porté au compte de réserve dit "Prime d'émission" sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée des actionnaires ;
- les Actions Nouvelles émises par la Société sont des actions ordinaires de la Société de même catégorie que les actions existantes de la Société ; elles peuvent revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs ; conformément aux dispositions de l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles sont obligatoirement inscrites en compte-titres tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité ;
- les Actions Nouvelles portent jouissance courante et sont assimilées aux actions existantes dès leur émission. Elles donnent droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date ;
- le règlement-livraison des ABSA et des BSA interviendra au plus tard le 6 décembre 2010 ;
- les 824.655 Actions Nouvelles et les BSA détachés des Actions Nouvelles feront à compter du 6 décembre 2010 l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (s'agissant des Actions Nouvelles sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le même code ISIN, à savoir FR0010341032 et s'agissant des BSA sous le code ISIN FR0010964247) ;
- l'émission ne fait pas l'objet d'une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce ;
- le Chef de File et Teneur de Livre est Rothschild & Cie Banque, 29, avenue de Messine, 75008 Paris.

❖ **Caractéristiques des BSA :**

- les BSA émis par la Société sont des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens de l'article L. 228-91 du Code de commerce. A chaque Action Nouvelle est attaché [un (1)] BSA. Il sera donc émis 824.655 BSA qui seront librement détachables des Actions Nouvelles avec lesquelles ils composeront les ABSA ;
- les BSA seront inscrits en compte et négociables à compter du 6 décembre 2010, date du règlement-livraison des ABSA ;
- le produit brut de l'exercice des BSA, en cas d'exercice de 100% des BSA, s'élèvera à 33.563.458,5 euros
- à compter de leur admission aux négociations sur Euronext Paris, les BSA pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs et seront obligatoirement inscrits en comptes tenus, selon le cas par le mandataire Caceis Corporate Trust, en son adresse précitée ou un intermédiaire habilité ;
- sous réserve le cas échéant des ajustements prévus dans la note d'opération attachée aux ABSA, un (1) BSA donne droit de souscrire à une (1) action nouvelle de la Société, moyennant un prix d'exercice de 40,70 euros (soit 110% du prix de souscription des ABSA), à tout moment sous réserve des périodes de suspension au cours de la période d'exercice courant du 6 décembre 2010 au 30 septembre 2012 ; la valeur théorique se situe à 36,42 euros (volatilité 15%) sur la base du cours de clôture le 19 novembre 2010 ;
- les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 30 septembre 2012 deviendront caducs et perdront toute valeur ;
- pour exercer leurs BSA, leurs titulaires devront en faire la demande auprès de l'établissement chez lequel leurs titres sont inscrits en compte et devront libérer intégralement le montant de leur souscription en numéraire lors de l'exercice de leurs BSA ;
- les actions nouvelles à provenir de l'exercice des BSA seront des actions ordinaires ; elles porteront jouissance à compter du premier jour de l'exercice social au cours duquel les BSA auront été exercés et seront, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires de la Société ;
- il n'est pas prévu d'imposer de restriction à la libre négociabilité des BSA ;

- conformément à l'article L. 228-103 du Code de Commerce, les porteurs de BSA seront regroupés en une masse jouissant de la personnalité civile, régie par les dispositions des articles L. 228-47 à L. 228-64, L. 228-66 et L. 228-90 du Code de commerce ;
- les actions nouvelles résultant de l'exercice des BSA feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris directement sur la même ligne que les actions existantes ;
- tout porteur de BSA exerçant ses droits au titre de ceux-ci pourra souscrire un nombre d'actions de la Société calculé en appliquant au nombre de BSA présentés la Parité d'Exercice en vigueur.

Les BSA ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de BSA permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Dans le cas où un titulaire de BSA ne disposerait pas d'un nombre suffisant de BSA pour souscrire un nombre entier d'actions, il devra faire son affaire personnelle de l'acquisition sur le marché du nombre de BSA nécessaires à la souscription d'un tel nombre entier d'actions. Les BSA formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant leur période de cotation mais ne donneront pas droit à indemnisation de leurs titulaires par la Société.

❖ **Rappel :**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions ordinaires composant le capital de la Société.

Les actions revêtent la forme nominative ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Quelle que soit leur forme, les actions de Foncière INEA sont obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par le mandataire Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9 ou par un intermédiaire habilité.

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

4. Nous vous informons, conformément à la réglementation en vigueur, d'une part de l'incidence de l'émission proposée sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital, en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres à la clôture du dernier exercice, étant ici précisé que cette incidence est appréciée au vu d'une situation financière intermédiaire établie selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que le dernier bilan annuel du fait que la clôture du dernier exercice est antérieure de plus de six mois à l'émission d'ABSAs, d'autre part de l'incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des 20 séances de bourse précédentes.

Ces informations sont également données en tenant compte de l'ensemble des titres émis susceptibles de donner accès au capital.

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

L'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 30 septembre 2010 (non audité) et du nombre d'actions composant le capital social à cette date) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital.....	28,7	30,8
Après émission de 824.655 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	30,1	31,6
Après émission de 824.655 actions nouvelles provenant de l'exercice de 100% des BSA	31,9	32,9

⁽¹⁾ calculs effectués en prenant pour hypothèse la conversion de la totalité des 859.375 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (Océanes) pouvant donner lieu à la création 893.750 actions nouvelles. Il est précisé qu'à la date du Prospectus, la conversion des Océanes est théorique dès lors que leur remboursement interviendra le 1^{er} janvier 2014 et qu'elles portent intérêt à un taux annuel de 5,5%.

Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital au 30 septembre 2010) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital.....	1,00	0,79
Après émission de 824.655 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0,80	0,66
Après émission de 824.655 actions nouvelles provenant de l'exercice de 100% des BSA.....	0,67	0,57

⁽¹⁾ calculs effectués en prenant pour hypothèse la conversion de la totalité des 859.375 Océanes pouvant donner lieu à la création 893.750 actions nouvelles. Il est précisé qu'à la date du Prospectus, la conversion des Océanes est théorique dès lors que leur remboursement interviendra le 1^{er} janvier 2014 et qu'elles portent intérêt à un taux annuel de 5,5%.

Incidence théorique de l'émission sur la valeur boursière actuelle de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des 20 séances de bourse précédentes

Calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au 30 septembre 2010 et de la moyenne du cours de l'action sur les 20 séances de bourse qui précèdent la date de la décision du Président du Directoire de procéder à l'augmentation de capital, soit le 22 novembre 2010.

	Incidence sur la valeur boursière/action	
	Base non diluée	Base diluée⁽²⁾
<i>Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital</i>	36,3 € ⁽¹⁾	36,7 €
<i>Après émission de 824.655 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital</i>	36,2 €	36,6 €
<i>Après émission de 824.655 actions nouvelles provenant de l'exercice de 100% des BSA</i>	36,9 €	37,2 €

(1) Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture qui précède la décision du Président du Directoire de procéder à l'émission.

(2) Calculs effectués en prenant pour hypothèse la conversion de la totalité des 859.375 Océanes pouvant donner lieu à la création 893.750 actions nouvelles. Il est précisé qu'à la date du Prospectus, la conversion des Océanes est théorique dès lors que leur remboursement interviendra le 1er janvier 2014 et qu'elles portent intérêt à un taux annuel de 5,5%.

5. Le Président du Directoire, agissant dans le cadre de la subdélégation conférée le 22 novembre 2010 par le Directoire, pour une durée ne pouvant excéder 90 jours, a, en date du 29 novembre 2010:

- constaté que la demande totale s'est élevée à 31.016.841 euros soit un taux de souscription de 101,65 % ;
- constaté que 190.293 ABSA ont été souscrites à titre irréductible par des actionnaires existants dans le cadre du délai de priorité et que la souscription dans le cadre de l'offre au public a porté sur 648.000 ABSA et ne sera en conséquence que partiellement allouée, à hauteur de 634.362 ABSA ;

- arrêté le nombre définitif d'ABSA, émises au prix d'émission de 37 euros par ABSA, à 824.655 et le montant définitif de l'émission à 30.512.235 euros (prime d'émission incluse), ce qui représente une augmentation de capital d'un montant nominal de 11.866.785,45 euros assortie d'une prime d'émission globale brute de 18.645.449,55 euros ;
- arrêté le nombre définitif de BSA à 824.655 et le montant définitif de l'émission potentielle en cas d'exercice de 100 % des BSA à 33.563.458,50 euros ;
- arrêté les allocations définitives de l'augmentation de capital, sur le fondement des recommandations formulées par Rothschild & Cie Banque, et arrêté les termes du communiqué de presse relatif au montant définitif de l'augmentation de capital.

6. Le Président du Directoire, continuant d'agir dans le cadre de la subdélégation précitée du 22 novembre 2010 a, en date de jour :

- pris acte que l'augmentation de capital par l'émission d'ABSA d'un montant nominal de 11.866.785,45 euros assortie d'une prime d'émission globale d'un montant de 18.645.449,55 euros est définitivement réalisée, portant le capital de 47.940.141,10 euros à 59.806.926,55 euros ;
- constaté le détachement en date du 6 décembre 2012 des 824.655 BSA attachés aux 824.655 ABSA émises et l'admission à la même date des Actions Nouvelles et des BSA aux négociations sur le marché Euronext Paris ;
- imputé les frais d'augmentation de capital d'un montant d'environ 1 million d'euros sur le montant précité de la prime d'émission ;
- modifié en conséquence les articles 6 et 7 des statuts et complété le présent rapport complémentaire ;
- constaté l'incidence théorique de l'augmentation de capital sur la valeur boursière actuelle de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédant la décision du Directoire, soit jusqu'au 19 novembre inclus ;
- complété le présent rapport complémentaire du Directoire aux actionnaires.

Nous vous précisons que nous avons établi notre rapport complémentaire pour répondre aux prescriptions de l'article R.225-116 du Code de Commerce. Nous l'avons établi sous la forme d'un projet en date du 22 novembre 2010, après avoir recueilli l'avis des Commissaires aux comptes sur l'opération décrite ci-avant préalablement à notre prise de décision. Nous l'avons complété ce jour, s'agissant notamment des dispositions visées aux paragraphes 5 et 6 ci-dessus.

Le présent rapport complémentaire est mis immédiatement à votre disposition, au siège social et il sera porté à votre connaissance lors de la prochaine assemblée générale.

En outre, vos Commissaires aux comptes mettront à votre disposition au siège social, dans le délai visé à l'article R.225-116 du Code de Commerce précité, le rapport complémentaire établi ce jour par leurs soins en conformité avec les dispositions dudit article, lequel répond également à l'exigence de l'article L. 225-135 (1er alinéa) du Code de commerce.

Fait à Paris
Le 6 décembre 2010

Le Président du Directoire
Philippe Rosio

2.1.7.4 Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne
(Assemblée générale mixte du 10 mai 2011)

**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
ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE**

(Comptes de l'exercice 2010)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code de Commerce, nous vous rendons compte, aux termes du présent rapport, en notre qualité de Président du Conseil de Surveillance, des points suivants mentionnés dans lesdits articles et qui touchent aux :

- Code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère volontairement Foncière INEA ; composition du Conseil de Surveillance et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, conditions de préparation et d'organisation de ses travaux au cours de l'exercice 2010 (paragraphe 1 ci-dessous) ;
- Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Foncière INEA au cours de l'exercice 2010 en détaillant notamment celles de ces procédures qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière pour les comptes sociaux et le cas échéant pour les comptes consolidés (paragraphe 2 ci-dessous) ;
- Eventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directoire (paragraphe 3 ci-dessous) ;
- Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale (paragraphe 4 ci-dessous).

En application de la réglementation en vigueur, nous vous préciserons (au paragraphe 5 ci-dessous) également les principes et les règles arrêtés par le Conseil de Surveillance pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux. Nous vous ferons aussi (au paragraphe 6 ci-dessous) une communication s'agissant de la publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce (notamment liées à la structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique).

Nous vous signalons enfin que dans le cadre de ses travaux préparatoires à l'établissement du présent rapport, au titre de l'exercice 2010, Foncière INEA, à des fins d'analyse et de vérification de ses pratiques et procédures dans les matières objets des présentes, s'est appuyée d'une part sur le Cadre de Référence intitulé « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/ Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne », mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010 et d'autre part, sur le « rapport 2010 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » mis en ligne le 12 juillet 2010.

La Société s'est en outre référée au rapport du groupe de travail de l'AMF « Rapport final sur le Comité d'Audit » mis en ligne le 22 juillet 2010.

1- CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU COURS DE L'EXERCICE 2010

La Société est dotée d'une structure duale de gouvernance avec un Directoire et un Conseil de Surveillance, sachant qu'elle s'appuie en outre sur des Comités spécialisés et des Censeurs.

1.1 Code de Gouvernement d'Entreprise

En application des articles L225-37 alinéas 6 et suivants et L.225-68 du Code de Commerce et des recommandations de l'AMF, nous vous précisons que Foncière INEA se réfère volontairement au Code de Gouvernement d'Entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF d'avril 2010 (qui consolide les recommandations publiées antérieurement) comme Code de Gouvernement d'Entreprise dont elle applique toutes les recommandations à l'exception du Comité de sélection ou des nominations des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux et du Comité des Rémunérations.

Ces missions incombent actuellement au Conseil de Surveillance qui a estimé, du fait de sa capitalisation moyenne, de sa cotation relativement récente et de son bon fonctionnement, que la constitution en son sein de tels comités n'était pas une priorité actuellement.

Le Code de Gouvernement d'Entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF publié en décembre 2008 et révisé en avril 2010 (ci-après dénommé « le Code AFEP/MEDEF ») est disponible sur le site internet du Medef www.medef.com

La Société applique également les recommandations AFEP-MEDEF-AMF concernant les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, fournissant en outre des informations sur les rémunérations des membres du Conseil alors que la réglementation en vigueur, s'agissant des sociétés à Directoire et Conseil de Surveillance, ne l'exige que pour les membres du Directoire, Président et Directeur général.

Soucieuse d'améliorer la lisibilité et la comparabilité de son information, elle a opté pour la présentation standardisée recommandée par l'AMF (lorsqu'elle trouve à s'appliquer).

1.2 Composition du Conseil de Surveillance et règlement intérieur

Le Conseil est composé de onze membres dont les mandats d'une durée de six exercices prennent fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 (sauf pour Monsieur Vincent Hollard dont le mandat expire à l'issue de l'Assemblée statuant sur les comptes 2013).

Comme indiqué plus haut, en l'absence de Comité de Nomination, le Conseil de Surveillance, à l'occasion de sa séance du 11 février 2011, a débattu au sujet des renouvellements des mandats et a fait des propositions aux termes desquelles il sera demandé aux actionnaires de renouveler leur confiance à MM. Alain Juliard, Claude Heurteux, Jean-Louis Fort, Marc-Olivier Laurent, Crédit et Services Financiers (Créserfi) (représenté par M. Arnaud de

Marcellus) et à la Compagnie Foncière de Développement (représentée par M. Pierre Adier). Le Conseil a en effet retenu leurs qualités personnelles (notamment rigueur et assiduité) et leurs compétences dont ces derniers pourraient continuer d'enrichir le Conseil.

En revanche MM. Michel Albert, Jean-Jacques Bonnaud, Bernard Fraigneau, Pierre Latrobe ont demandé à ne pas être renouvelés dans leurs fonctions.

Le Conseil a en outre fait rappel des recommandations de l'AMF relatives à la place des femmes au sein des Conseils et notamment de l'article 6.3 du Code AFEP/MEDEF qui stipule que :

« Chaque conseil doit s'interroger sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle des comités qu'il constitue en son sein, notamment dans la représentation entre les femmes et les hommes et la diversité des compétences, en prenant des dispositions propres à garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Pour parvenir à cet équilibre, l'objectif est que chaque conseil atteigne puis maintienne un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans un délai de trois ans et d'au moins 40 % de femmes dans un délai de six ans, à compter de la publication de la présente recommandation ou de l'admission des titres de la société aux négociations sur un marché réglementé si celle-ci lui est postérieure.

Les représentants permanents des personnes morales administrateurs et les administrateurs représentant les salariés actionnaires sont comptabilisés pour établir ces pourcentages, mais non les administrateurs élus par les salariés.

Lorsque le conseil est composé de moins de 9 membres, l'écart au terme des six ans entre le nombre des administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux.

En outre, les conseils qui ne comprennent à ce jour aucune femme doivent proposer la nomination d'un administrateur de sexe féminin au plus tard lors de la deuxième assemblée suivant la publication de la recommandation, soit par la désignation d'un nouvel administrateur, soit par le remplacement d'un administrateur dont le mandat vient à échéance».

Il a donc été décidé d'anticiper les recommandations de l'AMF relatives à « la féminisation » des Conseils, qui ne sont applicables qu'à compter de 2012 et de soumettre au vote des actionnaires la nomination de Mesdames Luce Gendry (actuellement associé-gérant chez Rothschild) et Lucie Maurel-Aubert (ancienne avocate et actuellement membre du directoire de la Banque Martin Maurel)

Il est également proposé la nomination de membres du Conseil de Surveillance de Serimnir Fund représenté par M. Eric Grabli, de M. Jean-Marc Espalioux (ancien président du Directoire du Groupe d'Accor et actuellement Président de la Financière Agache Private Equity) et de la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca (représentée par Monsieur Pierre Belmudes) dont le mandat de censeur, arrivant à expiration lors de l'assemblée objet des présentes, ne sera pas renouvelé.

Ainsi que le prévoit le Code AFEP-MEDEF, le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 11 février 2011, a examiné la situation personnelle de chacun des 6 membres du Conseil dont les renouvellements seront proposés et des 5 nouveaux candidats, au regard des critères « d'indépendance » définis par ledit code AFEP-MEDEF, et ce afin de prévenir les risques de conflit d'intérêts éventuels, savoir :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, de sa société mère ou d'une société consolidée 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 (ici membre du Conseil) ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur (ici membre du Conseil) ;
- ne pas être, directement ou indirectement, client, fournisseur, banquier d'affaire ou 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;
- ne pas être administrateur (ou membre du Conseil) de la Société depuis plus de 12 ans ;
- ne pas être, contrôler ou représenter un actionnaire détenant seul ou de concert plus de 10% du capital ou des droits de vote au sein des assemblées de la Société.

Après analyse, le Conseil de Surveillance a considéré, s'agissant des nouveaux candidats, que Monsieur Pierre Belmudes représentant la Société du Club Résidence de Cala Bianca (anciennement censeur de Foncière INEA), Monsieur Jean-Marc Espalioux et Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert pouvaient être qualifiés « d'indépendants » au sens de la réglementation précitée.

Quant aux six membres dont le renouvellement sera proposé il a estimé que quatre de ces membres remplissaient les critères d'indépendance, savoir : Messieurs Claude Heurteux, Arnaud de Marcellus (représentant de la société Crédit et Services Financiers (Créserfi)), Jean-Louis Fort, Pierre Adier (représentant la société Compagnie Financière de Développement) auxquels il convient d'ajouter Vincent Hollard (dont le mandat n'est pas soumis à renouvellement par la présente assemblée).

Ainsi, Foncière INEA respecte largement les dispositions de l'article 8 du Code AFEP-MEDEF recommandant que la part des administrateurs indépendants soit au moins de la moitié des membres du Conseil dans les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle et d'un tiers au moins dans les sociétés contrôlées. Au cas particulier, cette « indépendance » est même plus importante puisqu'elle émane des 9/12ème des membres du Conseil.

En outre, Foncière INEA applique le principe de représentation équilibrée entre les femmes et les hommes prescrit par l'article 6.3 du Code AFEP/MEDEF.

Les membres du Conseil de Surveillance pressentis pour être renouvelés sont par leurs parcours professionnel (Alain Juliard, Claude Heurteux, Jean-Louis Fort, Arnaud de Marcellus) ou par leurs fonctions actuelles (Marc-Olivier Laurent, Pierre Adier) des personnalités aguerries à la fois dans le secteur immobilier dans lequel évolue Foncière INEA et au sens large le secteur financier.

Les nouveaux candidats Messieurs Eric Grabli et Jean-Marc Espalioux et Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert ont acquis quant à eux au travers de leur carrière professionnelle une connaissance approfondie dans divers secteurs d'activité au travers d'ensembles cotés ou non. Leur apport est de mettre à disposition ces expériences diverses au service du développement de Foncière INEA.

Le renouvellement en bloc des membres du Conseil a été abordé par le Conseil lors de sa séance du 11 février 2011. Celui-ci a réfléchi sur l'opportunité de mettre en place pour l'avenir un système d'échelonnement dans le temps de la durée des mandats des membres du Conseil et ce, afin de se conformer aux prescriptions du Code AFEP/MEDEF en la matière. Ce dernier recommande en effet que «l'échelonnement des mandats soit organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs (ou membres du Conseil de Surveillance).»

Le Conseil a jugé utile de se mettre en règle avec ces dispositions, ce qui nécessitera au préalable une modification de l'article 22 des statuts afin que la société ait la faculté de prévoir des durées de mandat inférieures à la durée (actuelle) statutaire de 6 ans visée audit article 22.

La modification en ce sens de l'article 22 des statuts sera donc inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Nous vous signalons que le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil de Surveillance actuel ou pressentis pour être renouvelés sont mentionnés dans le rapport du Directoire aux paragraphes 2.1.3.2.1 et 2.1.3.2.4, en pages 48 et 60 et suivantes du document de référence attaché à l'exercice 2010 (« ci-après dénommé le document de référence »).

La notice biographique décrivant les grandes lignes du curriculum vitae des candidats sélectionnés pour faire partie du Conseil est visible au paragraphe 2.1.3.2.4 (en page 60 et suivantes du document de référence).

Les rémunérations et avantages en nature des membres du Conseil de Surveillance figurent au paragraphe 2.1.3.2.3 (en page 55 et suivantes du document de référence), sous la forme des tableaux standardisés préconisés par l'AMF dans le cadre de ses recommandations contenues dans son Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour en date du 20 décembre 2010.

Enfin, le Conseil dans sa séance du mois de février 2011 a rappelé qu'il devra se réunir à l'issue de l'Assemblée du 10 mai 2011 pour renouveler son Président et son Vice-Président.

Il a examiné le projet de reconduire Monsieur Alain Juliard et Monsieur Claude Heurteux, en qualité respectivement de Président et de Vice-Président, en s'attachant à la longue expérience de ces derniers dans le domaine des activités d'INEA ainsi qu'à la qualité de leur surveillance. Les membres du Conseil ont tous manifesté un accord de principe sur ce projet de renouvellement.

Nous vous rappelons enfin concernant le Conseil que :

- en application de l'article 21 des statuts, chaque membre du Conseil de Surveillance doit détenir au moins une action ;
- 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 Conseil fonctionne, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en application, outre les statuts de la Société et le règlement intérieur propre au Conseil de Surveillance, étant rappelé que ce règlement a institué un Comité spécialisé dit « d'Audit » dont il sera fait état ci-dessous et fournit par ailleurs des précisions quant à la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication.

1.3 Fréquences des réunions du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil a siégé 4 fois, soit les 9 février, 18 juin, 3 septembre et 8 novembre 2010, et a été en mesure, lors de chaque séance, de 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 le cas échéant, en cas d'abstention légale).

Le Conseil du 9 février 2010 avait notamment inscrit à son ordre du jour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le compte rendu du Directoire sur l'activité en 2009 de la Société, le compte rendu du Comité d'Audit et un point concernant le fonctionnement du Conseil. Neuf membres sur les onze en fonction étaient présents, sachant que les commissaires aux comptes titulaires, Messieurs Benoît Audibert (pour la Société PriceWaterhouseCoopers Audit –PWC Audit) et Franck Noël (pour la Société KPMG-Audit), étaient présents ainsi que les deux Censeurs.

Le Conseil du 18 juin 2010 a quant à lui examiné l'activité de la société sur le premier semestre 2010 et a statué sur les pouvoirs à donner au Directoire pour consentir des garanties aux banques. Neuf membres sur les onze en fonction étaient présents ainsi que les deux Censeurs.

Le Conseil du 3 septembre 2010 a statué sur les points figurant à son ordre du jour relatif à l'activité de la Société, aux comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2010 et aux comptes rendus du Comité d'Audit et des Commissaires aux comptes. Neuf membres sur onze et un Censeur étaient présents. Les deux Commissaires aux Comptes étaient présents.

Enfin, le Conseil du 8 novembre 2010 a traité de l'activité de la société, d'un projet d'augmentation de capital en numéraire, de refinancements bancaires et du renouvellement du Comité d'Audit. Huit des membres sur les onze en fonction étaient présents. Les deux Censeurs étaient excusés.

Le taux de présence enregistré à chacune des séances du Conseil en 2010 est relativement stable et reflète près de 4/5ème des membres pour chaque séance.

1.4 Règles de répartition des jetons de présence et montants individuels des jetons de présence – Critères d’attribution

La Société a été autorisée par l’Assemblée Générale de mai 2010 à verser aux membres du Conseil et aux Censeurs un total de 57.000 euros au titre de l’exercice 2010.

Foncière Inéa a réparti les jetons de présence en tenant compte des demandes formulées par Monsieur Alain Juliard et par Monsieur Claude Heurteux, de ne percevoir aucun jeton de présence au titre de leur mandat respectif de Président et Vice-Président du Conseil de Surveillance (et également pour Monsieur Juliard au titre de son mandat de membre du Comité d’Audit).

Les membres du Conseil de Surveillance suivants : Messieurs Jean-Jacques Bonnaud, Marc-Olivier Laurent, Pierre Latrobe et, Vincent Hollard ainsi que les Sociétés Crédit et Services Financiers (Créserfi) et Compagnie Foncière de Développement ont perçu un montant identique de jetons de présence, lequel est mentionné dans le tableau n°3 figurant dans le paragraphe 2.1.3.2.3 du rapport du Directoire en page 55 du document de référence.

Les autres membres du Conseil, savoir Messieurs Jean-Louis Fort, Michel Albert et Bernard Fraigneau ont reçu un montant de jetons de présence, différent pour chacun d’entre eux, et en tous cas supérieur au montant unitaire versé aux autres membres susvisés, en raison de leurs compétences particulières fournies à la Société et compte tenu, pour Messieurs Fort et Fraigneau, de leur participation au Comité d’Audit.

Monsieur Fort a perçu un montant supplémentaire de jetons de présence du fait qu’il préside le Comité d’Audit.

Les montants sont précisés dans le tableau n°3 figurant dans le paragraphe 2.1.3.2.3 du rapport du Directoire en page 55 du document de référence.

Monsieur Arnaud de Marcellus, membre du Comité d’Audit depuis novembre 2010 n’a perçu a ce titre aucun jeton de présence au titre de l’exercice 2010.

La répartition et l’attribution des jetons de présence s’établissent selon des critères d’expérience professionnelle et de compétence en prenant en compte le développement de Foncière INEA.

1.5 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. Conformément à la réglementation en vigueur, les commissaires aux comptes sont également convoqués aux réunions du Conseil qui statuent sur l’arrêté des comptes annuels et des comptes intermédiaires (semestriels).

Le Directoire communique trimestriellement 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 présente également au Conseil de Surveillance dans les délais légaux le rapport semestriel requis par l'article R232-13 du Code de Commerce.

1.6 Censeurs

Parmi les acteurs du contrôle interne, figurent les censeurs.

La société en compte deux jusqu'à l'assemblée objet des présentes, savoir :

- la SCI du Club Résidence de 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 étant précisé que si l'assemblée approuve cette proposition la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca serait nommée membre du Conseil de Surveillance.
- 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.

Le Conseil de Surveillance du 11 février 2011 a débattu sur la question de la reconduction d'un des deux censeurs (Macif représentée par M. Daniel Fruchart) et a proposé son renouvellement pour une nouvelle durée de quatre ans (sous réserve de la modification de la durée du mandat de censeur prévue par l'article 29 des statuts qui sera soumise aux suffrages des actionnaires).

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.

1.7 Comité d'Audit

1.7.1. Mission du Comité d'Audit

Il est rappelé les dispositions de l'article L823-19 du Code de Commerce :

« Au sein des personnes et entités dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, un comité spécialisé agissant sous la responsabilité, selon le cas, de l'organe

chargé de l'administration ou de l'organe de surveillance assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. La composition de ce comité est fixée, selon le cas, par l'organe chargé de l'administration ou de la surveillance. Le comité ne peut comprendre que des membres de l'organe chargé de l'administration ou de la surveillance en fonctions dans la société, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction. Un membre au moins du comité doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par l'organe chargé de l'administration ou de la surveillance.

Sans préjudice des compétences des organes chargés de l'administration, de la direction et de la surveillance, ce Comité est notamment chargé d'assurer le suivi :

- a). du processus d'élaboration de l'information financière,
- b). de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- c). du contrôle légal des comptes annuels et le cas échéant consolidés par les Commissaires aux Comptes,
- d). de l'indépendance des Commissaires aux Comptes.

Il émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou l'organe exerçant une fonction analogue. Il rend compte régulièrement à l'organe collégial chargé de l'administration ou l'organe de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée».

Chez Foncière INEA, le Comité spécialisé visé par l'article L823-19 du Code de Commerce ci-dessus est dénommé « Comité d'Audit ».

Il a été institué par la Société dès son introduction en Bourse. Dans le cadre des missions décrites à l'article précité, le Comité d'Audit Foncière INEA effectue les tâches ci-dessous consistant 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 dispositifs de gestion des risques afin de maintenir ces derniers à un niveau acceptable pour la société ainsi que 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,
- se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ou de risques

- et 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.

1.7.2 Composition du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit de Foncière INEA 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). Composé jusqu'en novembre 2010 de quatre personnes, l'équipe s'est renforcée et compte actuellement les 5 membres suivants :

- Monsieur Jean-Louis Fort, Président
- Monsieur Alain Juliard
- Monsieur Daniel Fruchart pour la Macif
- Monsieur Bernard Fraigneau
- Monsieur Arnaud de Marcellus.

La composition du Comité d'Audit est conforme à la réglementation en vigueur puisque quatre de ses (cinq) membres sont à la fois « indépendants » (au sens des critères AFEP/MEDEF (décrits page 50 du document de référence) et « dotés de compétences particulières en matière financière ou comptable ». Il s'agit de Messieurs Fort, Fruchart, Fraigneau et de Marcellus.

Il est rappelé que la réglementation n'impose qu'un seul membre satisfaisant à ces deux critères.

En outre, aucun dirigeant (cette notion s'entendant du Président et des membres du Directoire, s'agissant des sociétés à conseil de surveillance et directoire) n'est membre du Comité d'Audit. Elu pour une durée d'un an renouvelable, le Comité d'Audit a été renouvelé par le Conseil de Surveillance du 8 novembre 2010 pour une durée expirant lors de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires. En conséquence le Comité d'Audit devra faire l'objet d'un renouvellement à cette date.

1.7.3 Rémunération du Comité d'Audit

Les membres du Comité d'Audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation. Celle-ci s'est élevée au titre de l'exercice 2010, à 2.500 euros répartis comme suit :

- Monsieur Alain Juliard : néant
- Monsieur Jean-Louis Fort : 1.500 euros
- Monsieur Daniel Fruchart (Macif): néant
- Monsieur Bernard Fraigneau : 1.000 euros.

Monsieur Arnaud de Marcellus siégeant au Comité depuis novembre 2010 n'a rien perçu au titre de l'exercice 2010.

Les rémunérations au titre de l'exercice 2010 (avec comparatif pour l'exercice précédent 2009) sont mentionnées dans le paragraphe 2.1.3.4.2 du rapport du Directoire en page 70 du document de référence.

1.7.4 Activité du Comité d'Audit au cours de l'exercice 2010

Le Comité d'Audit s'est réuni 2 fois en 2010, en présence des commissaires aux comptes.

Le nombre de réunion est identique à celui des années 2009 et 2008.

Lors de la réunion du 5 février 2010, 4 membres étaient présents sur les 4 membres composant alors le Comité d'Audit. Lors de la réunion du 30 août 2010, 4 membres étaient présents sur les 4 membres. Les membres, moyennant une participation constante, se sentent complètement impliqués dans leurs attributions.

Les recommandations et avis du Comité d'Audit sont systématiquement diffusés verbalement par le Président du Comité d'Audit auprès du Conseil de Surveillance, sachant qu'il a été rendu compte des travaux du Comité d'Audit tels qu'effectués lors des réunions précitées dans les procès-verbaux du Conseil de Surveillance des 9 février et 3 septembre 2010.

S'agissant plus précisément des tâches du Comité d'Audit au cours des dites réunions, nous vous précisons que

Lors de sa séance du 5 février 2010, le Comité a examiné un ensemble de questions touchant notamment aux points ci-dessous :

1. Expertises Immobilières réalisées au 31 Décembre 2009 par Bnp Real Estate
Expertises sur les immeubles livrés et en cours de livraison.

Il a notamment :

- examiné les résultats des expertises immobilières au 31 décembre 2009 tels que ressortant en annexe 1 des documents qui lui ont été adressés, soulignant au passage la bonne résistance du portefeuille de Foncière INEA dans le contexte économique de cette période ;
- analysé et commenté le tableau relatif au suivi des « différences négatives de valeur » figurant en annexe 2 des documents susvisés. Il a vérifié que les sommes en cause apparaissaient très faibles par rapport à l'ensemble du portefeuille.

2. Présentation Synthétique des Etats financiers consolidés au 31 décembre 2009

Le Comité a procédé à l'examen de la présentation synthétique des états financiers consolidés et des comptes sociaux au 31 décembre 2009 et a entendu les commentaires et explications du Président du Directoire sur ces documents. Il a demandé aux commissaires aux comptes d'en faire une présentation et a vérifié avec ces derniers la parfaite tenue des comptes susvisés.

Il s'est enquis du processus d'élaboration du projet du Document de Référence, comprenant la plaquette des comptes, au titre de l'exercice 2009 (objet de l'annexe 3 des documents qui lui ont été présentés).

3. Evolution Réglementaire :

Le Comité d'Audit a procédé à l'examen de trois points particuliers (figurant en annexes 4, 5 et 6 des documents qui lui ont été remis) :

- o Application des normes IFRS par les sociétés foncières cotées françaises et européennes (KPMG-FSIF 3ème édition Décembre 2009)
- o Recommandations de l'AMF en vue de l'arrêté des comptes 2009 (décembre 2009)
- o Note technique BAKER & Mc KENZIE : Loi de Finances pour 2010 – Loi de Finances rectificative pour 2009. Fiscalité Immobilière – Nouvelles Mesures

Lors de sa séance du 30 août 2010, le Comité a traité des points suivants :

1. Expertises Immobilières réalisées au 30 Juin 2010 par BNP Real Estate
Expertises sur les immeubles livrés et en cours de livraison

Il a notamment examiné les résultats (figurant en annexe 1 des documents remis entre ses mains) des expertises immobilières réalisées au 30 Juin 2010, en constatant une nouvelle fois la qualité du portefeuille de Foncière INEA.

2. Présentation Synthétique des Etats financiers consolidés au 30 Juin 2010

Le Comité en a fait une analyse et a interrogé le Président du Directoire sur certains points.

Il a invité les commissaires aux comptes à présenter les comptes semestriels et à faire part de leurs remarques éventuels. Le Comité a fait savoir qu'il n'avait aucune remarque de fond sur le projet du Rapport Financier Semestriel (comprenant la plaquette de comptes) tel que figurant en annexe 3 des documents remis.

3. Points divers

- o Présentation de la Comptabilité Analytique

Le Comité d'Audit a apprécié la pertinence de la comptabilité analytique mise en place par Foncière INEA avec le cabinet d'expertise comptable de la Société dont le but est de faciliter l'analyse des résultats (en termes de performance économique et financière de chacun des immeubles en cours d'exploitation.)

Cette comptabilité analytique doit permettre à en outre, au-delà de l'analyse de la performance de chaque immeuble d'identifier la cause d'une éventuelle sur ou sous-performance et de déterminer les actions correctives à mettre en œuvre.

- o Traitement comptable de la subvention lors de la levée d'option du contrat de crédit-bail Le Havre

En conclusion de ces développements concernant le Conseil et son Comité spécialisé, nous retiendrons, de l'avis unanime des membres du Conseil, que le Conseil fonctionne bien. Les débats y sont jugés ouverts et bien dirigés. Le nombre et la durée des séances sont adéquats.

Lors de sa séance du 11 février 2011 traitant, comme le requiert le code AFEP/MEDEF, de la composition, organisation et fonctionnement du Conseil, les membres de celui-ci ont jugé que la revue menée par le Conseil lui-même, était pour l'instant, compte tenu de l'âge relativement jeune de Foncière INEA, suffisante pour apprécier le bon fonctionnement du Conseil.

Il est à noter qu'il a été remis à chaque membre du Conseil de Surveillance lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 11 Février 2011 un questionnaire d'évaluation de ses travaux qui fera l'objet d'une analyse et d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil prévu pour le 10 Mai 2011 à l'issue de la réunion de l'Assemblée.

Ils ont en outre estimé, en s'appuyant sur le rapport du groupe de travail de l'AMF « Rapport final sur le Comité d'Audit » mis en ligne le 22 juillet 2010 pour faire le lien avec le Comité d'Audit d'INEA, que le programme de travail annuel du Comité d'Audit était bien adapté à la taille de la Société et que ses conclusions, émises à la suite de ses différents travaux d'audit, confirmaient le bien fondé de la stratégie commerciale et financière de la Société.

Il est rappelé que le Conseil du 9 février 2010 a prévu de recourir en 2013 à une évaluation externe de ses travaux à réaliser par un consultant extérieur sous la direction de deux membres indépendants.

2- PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIERE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2010

2.1 Objectifs des procédures de gestion des risques et de contrôle interne

Si la prise de risque est inhérente à toute société soucieuse de développer sa croissance, cette dernière n'est pas démunie devant ces risques et peut mettre en place et utiliser un certain nombre d'outils pour gérer correctement lesdits risques et donc les maîtriser.

Les procédures de contrôle interne jouent donc un rôle clé dans la conduite des affaires et activités sociales.

Au sein de Foncière INEA, elles 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 dispositions statutaires de la Société, 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.

Les procédures susvisées 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 Foncière 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.

Foncière INEA est bien consciente du fait que les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne sont complémentaires et participent ensemble à la maîtrise de la « sécurisation » des activités de la société. Elle se fait fort de suivre en continu et de manière conjuguée les deux processus attachés à « cette sécurisation ». Cependant, comme tout système de contrôle, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, même bien conçus et appliqués, ont des limites et ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs susvisés soient et seront atteints et donc par extension que les risques soient totalement éliminés. L'analyse des risques fait l'objet de développements dans le rapport du Directoire sous le paragraphe 2.1.5 en pages 73 et suivantes du document de référence.

2.2. Organisation des procédures de gestion des risques et de contrôle interne

Le Conseil de Surveillance de Foncière INEA, lors de l'examen de ses processus de gestion des risques et de contrôle interne, s'est appuyé, en les rapprochant des pratiques et procédures assurées en son sein, sur les deux « Questionnaires relatifs aux principes généraux/ Questionnaire relatif à la gestion des risques et Questionnaire relatif au contrôle interne comptable et financier » figurant dans le document intitulé « Cadre de Référence / Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/ Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne», mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010.

La Société s'est tout d'abord, assurée que lors des six processus clés qui rythment l'activité de la Foncière INEA (à savoir l'acquisition d'un nouvel actif, la livraison, la commercialisation, la gestion locative, le financement et le désinvestissement), les vérifications ci-dessous ont eu lieu :

- o la vérification que les projets d'acquisition et de vente de biens immobiliers dont les décisions y attachées sont prises collégalement par le Directoire ont fait l'objet d'une consultation du Comité des Investissements institué par le Directoire (qui fait dans ce domaine un travail préparatoire d'analyse et de conseil),
- o la vérification que les différentes parties prenantes à la revue, à l'analyse, à la surveillance et au suivi de la gestion des risques et du contrôle interne soient présentes et participent activement à raison de leur mission dans le cadre des six processus ci-dessus,
- o la vérification que les rôles et responsabilités des différents acteurs intervenant dans ces dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques soient rappelés, compris et assumés par tous, chacun en ce qui le concerne,

- o la vérification du bon circuit de collecte et de diffusion d'informations pertinentes et fiables permettant à chacun d'exercer ses attributions,
- o la vérification que les opérations attachées aux processus susvisés s'effectuent conformément aux lois et règlements et que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux,
- o la vérification du suivi du bon fonctionnement des processus de gestion et de contrôle interne, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs,
- o le développement des processus et systèmes d'informations dans le but de satisfaire toujours plus les exigences de fiabilité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière liée aux six processus susvisés.

Il est rappelé s'agissant des différents acteurs intervenant dans les dispositifs de gestion et de contrôle appliqués par la Société que :

- le Directoire définit les dispositifs les mieux adaptés à la taille et à l'activité de la Société et informe le Conseil (et/ou le Comité d'audit) sur les points importants. Il assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants et veille à ce que les informations appropriées soient communiquées en temps voulu au Conseil et au Comité d'Audit ;
- le Comité d'audit reçoit du Directoire les informations sur les travaux opérés par ce dernier sur l'identification et l'analyse des risques ; il fait le lien avec les informations publiées sur lesdits risques et formule toutes préconisations y attachées ; s'il détecte des signaux d'alerte, il en prévient le Directoire ;
- le Conseil de Surveillance prend connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs précités et peut faire procéder aux contrôles et vérifications qu'il juge utiles ; sur le fond il veille à ce que les risques majeurs identifiés soient adossés aux stratégies et objectifs de la société et qu'ils soient pris en compte dans la gestion de la Société ;
- l'asset manager, la Société GEST, supervise les personnes ci-dessous gérant les biens immobiliers de Foncière INEA ;
- les personnes en charge de la gestion locative des immeubles de Foncière INEA, supervisées, assurent la comptabilité des recettes et dépenses y attachées, selon les normes réglementaires en vigueur en France et réalisent les opérations d'appel, de relance et d'enregistrement des règlements en tenant la Société informée de tout éventuel problème dans les délais nécessaires ; ils font une reddition annuelle des comptes en découlant.

Les Commissaires aux comptes sans être partie prenante dans ces dispositifs prennent connaissance des travaux de l'audit interne. Ils présentent leurs observations sur le rapport du Président, pour celles des procédures de contrôle interne et de gestion des risques qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et attestent l'établissement des autres informations requises par la loi.

Les vérifications par les Commissaires aux comptes sont organisées en conséquence selon un calendrier de travail qui leur permet d'effectuer leurs diligences dans des délais satisfaisants et préalablement à la communication au marché des résultats et des comptes.

Ils certifient les comptes et dans ce cadre peuvent identifier au cours de l'exercice des risques significatifs et des faiblesses majeures de contrôle interne pouvant avoir une incidence significative sur l'information comptable et financière.

Ces procédures de vérifications susvisées permettant d'identifier, surveiller, analyser et gérer de manière appropriée les risques significatifs recensés, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité ont été respectées.

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).

2.3 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 Foncière INEA et des acteurs précités intervenant dans les dispositifs de gestion et de contrôle appliqués par la Société.

Foncière INEA a utilisé, au regard des procédures mises en place dans la société, le « Questionnaire relatif à la gestion des risques » figurant dans le document intitulé « Cadre de Référence / Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/ Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne», mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010.

Il est rappelé que s'agissant des risques, Foncière INEA a pris connaissance des recommandations de l'AMF en la matière et notamment :

- la recommandation du 29 octobre 2009 sur les facteurs de risque,
- la recommandation du 8 février 2010 sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées,
- la recommandation du 2 décembre 2010 sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale,
- la recommandation du 6 décembre 2010 sur les engagements hors bilan.

Foncière INEA a procédé au titre de l'exercice 2010 à une revue générale des risques principaux significatifs que la Société rencontre ou pourrait rencontrer, qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs), en tenant compte des recommandations de l'AMF susvisées notamment celle sur les Facteurs de risque publiée le 29 octobre 2009.

Elle a déclaré au paragraphe 2.1.5 du rapport du Directoire en page 73 du document de référence qu'il n'y avait pas d'autres risques significatifs hormis ceux qu'elle a présentés dans ledit rapport.

Pour toute information sur les facteurs de risques que la Société juge pertinents et significatifs, il est fait un renvoi express au paragraphe 2.1.5 du rapport du Directoire en pages 73 et suivantes du document de référence qui traitent des risques dont la liste figure ci-après :

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
- Risque de dépendance à l'égard de certains locataires
- Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles
- Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement («VEFA »)
- Risques liés aux fluctuations de cours
- Risques liés au contrat de management et de gestion conclu avec la Société Gest
- Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants et membres du Conseil de Surveillance clefs

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.1 du rapport du Directoire.

Risques règlementaires, juridiques et fiscaux – Risques liés aux litiges

- Risques liés à la réglementation immobilière
- Risques liés aux évolutions issues du Grenelle de l'environnement (développement durable)
- Risques liés à la réglementation des baux commerciaux
- 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 Foncière INEA
- Risques liés à la défaillance des systèmes d'information
- Risques de dépendance à l'égard de brevets ou licences
- Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 du rapport du Directoire.

Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA

- Risques liés au niveau d'endettement de la Société
- Risques de liquidité
- Risques de refinancement
- Risques de crédit et/ ou de contrepartie
- Risques liés au taux d'intérêts
- Risques liés aux engagements hors bilan
- Risque liés au taux de change
- Risque sur actions et autres instruments financiers
- Risque sur actions auto-détenues
- Risques afférents aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations »)

- Risques afférents aux actions nouvelles à provenir de l'exercice des Bons de souscription d'actions (les « BSA ») émis le 6 décembre 2010 et risques afférents auxdits BSA
- Risques sur matières premières

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.3 du rapport du Directoire.

Une fois ces risques identifiés, les différents acteurs en la matière et notamment les responsables du Comité d'Audit et du contrôle interne de Foncière INEA analysent les conséquences possibles de l'occurrence dudit risque et du degré de maîtrise estimé. Ils tiennent compte des éventuelles expériences passées de la Société en matière de risques. Ils surveillent et contrôlent l'ensemble des risques ci-dessus dans la perspective de les réduire ou de les maîtriser toujours davantage.

La politique de prévention des risques de Foncière INEA est exposée dans le paragraphe 2.1.5 du document de référence, sachant par ailleurs que les assurances sont détaillées au paragraphe 2.1.5.1.4 du rapport du Directoire.

Il existe un processus d'identification des risques menaçant les objectifs de la société, sachant que l'organisation actuelle a prouvé son efficacité en permettant à la Société de traverser la crise sans dommage en gardant notamment son rythme de développement.

Des dispositifs ont été mis en place pour identifier les principaux risques pouvant affecter le processus d'établissement des comptes. De ce point de vue, l'externalisation auprès d'un cabinet d'expertise comptable comme le fait de s'appuyer sur deux cabinets d'audit de grand renom est fort utile. Dans ce cadre, la corrélation des risques pouvant se réaliser en cascade est prise en compte, mais cet effet est rare pour le type d'activité d'INEA.

2.4 Elaboration et traitement du contrôle interne comptable et financier

Le Comité d'Audit, acteur clé du contrôle interne comptable et financier chez INEA, s'est appuyé sur le « Questionnaire relatif au contrôle interne comptable et financier » figurant dans le document intitulé « Cadre de Référence / Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/ Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne», mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010, pour analyser le contrôle interne et comptable de la Société.

Il a vérifié que la Société disposait de rouages d'informations ayant pour objectif de répondre aux critères de fiabilité, de sincérité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière.

A cette fin, il est rappelé que la Société :

- o bénéficie des services et des compétences des équipes d'un cabinet d'expertise comptable externe auxquelles la Société transmet de manière exhaustive et régulière toutes les informations et données chiffrées sur les opérations et autres événements de la Société, sachant que ces équipes 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 ;

- o s'appuie sur son collègue de deux Commissaires aux comptes, lesquels, dans le cadre de leur mission, s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice. La Société tient compte en outre des observations que ces derniers peuvent formuler quant aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- o établit des états financiers prévisionnels lui permettant notamment de contrôler l'information comptable produite par les services externes ;
- o établit un rapport d'activité trimestriel ainsi qu'un rapport de trésorerie mensuel permettant de suivre les principaux indicateurs clés (activité commerciale, prévision de trésorerie, engagements hors bilan...);
- o 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.

Le Directoire est en charge de la communication des informations financières à l'ensemble des interlocuteurs concernés (analystes, investisseurs, etc.).

Le Comité d'Audit valide en outre l'existence du processus de préparation des communiqués de presse à l'occasion de la publication des comptes annuels, semestriels et de l'information trimestrielle.

2.5 Contrôle interne applicable aux filiales

Dans le cadre de production des comptes consolidés, le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la Société Foncière INEA et ses filiales ci-dessous visées intégrées globalement dans les comptes consolidés.

Il s'agit des sociétés ci-dessous :

- la Société SCI PA (contrôlée à 99 % par Foncière INEA),
- la SCI Alpha 11 Marbeuf (contrôlée à 100 % par Foncière INEA).

Il est précisé que ne sont pas visées :

- la SAS Messagerie Développement, contrôlée à 22%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par l'actionnaire majoritaire,
- la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal contrôlée à 32,85%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par Bagan Asset Management.
- la SCI Bagan Toulouse Capitouls contrôlée à 32,85%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par Bagan Asset Management.
- la SCI Bagan Lyon Bron contrôlée à 32,85%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par Bagan Asset Management.

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

L'élaboration du présent rapport s'est effectué après que les membres du Conseil de Surveillance, à l'occasion de la réunion du 11 février 2011, aient débattu sur le projet du présent rapport, en y apportant des modifications sur certains points étant précisé que le Comité d'Audit, lors de sa séance du 7 février 2011, a de son côté fait des commentaires et proposé des ajouts dont il a été tenu compte.

Le Président du Conseil a indiqué que les procédures mises en œuvre au sein de la Société lui semblaient adéquates.

3. EVENTUELLES LIMITATIONS APPORTEES PAR LE CONSEIL AUX POUVOIRS DU DIRECTOIRE

Néant sauf loi et règlement applicables.

4. MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES

En conformité avec l'article L225-37 du Code de Commerce, il est rappelé que les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales sont décrites aux articles 37 et 38 des statuts de la Société qui sont repris in extenso dans le document de référence pages 250 et 251.

La participation des actionnaires de Foncière INEA aux Assemblées générales de la Société est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

5. PRINCIPES DE DETERMINATION DES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Nous vous précisons que nous avons pris connaissance du « rapport 2010 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » mis en ligne par l'AMF le 12 juillet 2010.

La société n'est dotée d'aucun Comité des Rémunérations. Les jetons de présence sont votés par les actionnaires. Ils sont ensuite répartis selon les précisions données en page 146 des présentes.

6. PUBLICATION DES INFORMATIONS PREVUES A L'ARTICLE L225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière INEA sont présentés dans le rapport de gestion de la Société en page 119 du document de référence sous le paragraphe 2.1.6.1.10.

CONCLUSION

Foncière INEA est chaque année plus attentive à son modèle de contrôle interne et de gestion des risques, consciente que c'est en prévenant et maîtrisant correctement ces derniers, via un processus de contrôle interne en amélioration permanente, que la Société créera et préservera sa valeur, ses actifs et la confiance de ses actionnaires. Elle se fait donc fort de poursuivre et d'amplifier la mise en place de processus adéquats de contrôle interne pour continuer à optimiser le dispositif existant dans un contexte d'évolution du cadre légal et réglementaire constant.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil de Surveillance du 11 février 2011. Il sera rendu public (selon les modalités de l'article 221-3 et 222-9 du règlement général de l'AMF) en conformité avec les dispositions des articles L225-37 et L.225-68 du Code de Commerce.

Le Président du Conseil de Surveillance
Alain Juliard

2.1.7.5 Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale mixte du 10 mai 2011 contenant ses observations sur le rapport du Directoire pour la partie relevant d'une Assemblée Générale Ordinaire et sur les comptes de l'exercice 2010

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

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 2010 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 des observations relatives aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui ont été présentés, le Conseil de surveillance n'a aucune observation à présenter.

Le Conseil de Surveillance rappelle qu'il s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur le Comité d'Audit.

Il invite les actionnaires à approuver les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ainsi que le projet d'affectation du résultat et l'ensemble des résolutions présentées.

S'agissant du rapport du Directoire, incluant le rapport sur la gestion du groupe et les autres rapports prévus par le Code de Commerce, le Conseil de Surveillance n'a aucune remarque particulière à faire, sachant qu'il a été régulièrement tenu informé par le Directoire de la marche des affaires et des activités de Foncière INEA. Le Conseil a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de surveillance, aux vérifications et contrôles qu'il a jugés nécessaires.

Il est rappelé que :

- la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France et applique le code AFEP-MEDEF ;

- les deux membres du Directoire Monsieur Philippe Rosio (qui est également Président du Directoire) et Madame Arline Gaujal-Kempler (qui est également Directeur général) ont été renouvelés par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 10 février 2011 dans leur mandat pour une nouvelle durée de 6 ans et qu'ils ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat chez Foncière INEA ;

- les deux membres du Directoire sont rémunérés par la Sarl GEST qui facture Foncière INEA au titre des prestations de services que la première rend à la seconde dans le cadre d'un contrat de management et de gestion administrative (voir paragraphe 3.4.2.1 Contrat de prestations de services avec GEST). Les règlements effectués par Foncière INEA depuis 2005 sont mentionnés sous le paragraphe 2.1.3.1.3 ci-dessus. Ils sont tous deux cogérants de la Sarl GEST et perçoivent en cette qualité une rémunération qui est mentionnée au paragraphe 2.1.3.1.3 ;

- 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 au titre des prestations de services facturées par la première à la seconde (voir paragraphe 3.4.2.1 Contrat de prestations de services avec GEST). Il est outre cogérant de la Sarl GEST et n'a perçu aucune rémunération en cette qualité au titre des exercices 2007, 2008 et 2009 ; sa rémunération pour 2010 figure au paragraphe 2.1.3.2.3 ;

- tous les mandats des membres du Conseil sauf celui de Monsieur Vincent Hollard, les mandats des deux Censeurs ainsi que les mandats du Commissaire aux comptes, la société PriceWaterhouseCoopersAudit et son suppléant, Monsieur Dominique Vienne, arrivent à expiration lors de l'assemblée objet des présentes.

Le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 11 février 2011 a entériné les propositions de :

- renouvellement, en qualité de Membres du Conseil, de Messieurs Alain Juliard, Jean-Louis Fort, Marc-Olivier Laurent, Claude Heurteux, Compagnie Foncière de Développement et Crédit et Services Financiers (Créserfi) ;
- non renouvellement, en tant que Membres du Conseil, de Messieurs Michel Albert, Jean-Jacques Bonnaud, Bernard Fraigneau et Pierre Latrobe ;
- nomination, en qualité de nouveaux Membres du Conseil, de Messieurs Jean-Marc Espalioux, société Serimnir Fund, de Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert, enfin de la SCI du Club Résidence de Cala Bianca dont le mandat de censeur ne serait pas renouvelé ;
- renouvellement comme censeur de la Macif ;
- renouvellement de la société PriceWaterhouseCoopersAudit comme deuxième Commissaire aux comptes titulaire ;
- non renouvellement de Monsieur Dominique Vienne comme Commissaire aux comptes suppléant et nomination de Monsieur Yves Nicolas comme Commissaire aux comptes suppléant.

Le Conseil de Surveillance exprime au Directoire ses remerciements pour le travail accompli.

Le Conseil de Surveillance

- 2.1.7.6 Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance

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 2010)

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG Audit

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

Rapport des commissaires aux comptes, 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 2010.

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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 4 avril 2011

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Franck Noël
Associé

2.2 RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2011 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous rappelons que lors de sa réunion du 7 mai 2010, l'Assemblée générale des actionnaires a consenti au Directoire différentes délégations de compétence en matière d'augmentations du capital susceptibles d'être réalisées par le Directoire qui ont une durée de 26 mois et sont donc toujours valables, même si l'une d'entre-elles a été utilisée en partie. Nous ne jugeons pas utile de les renouveler.

Réduction du capital (objet de la 24^{ème} résolution) par annulation d'actions auto-détenues

Nous vous demanderons en revanche d'autoriser votre Directoire (avec faculté de subdélégation et pour une durée de 24 mois) à :

- réduire le capital social, en application des dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce, en une ou plusieurs fois, par annulation des actions auto-détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter (dans le cadre de l'autorisation visée sous la 22^{ème} résolution du texte des résolutions soumis aux actionnaires sous réserve que ladite autorisation ait été votée), dans la limite de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois (étant précisé que cette limite de 10% s'appliquerait à un montant du capital de la société qui serait, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à l'assemblée objet des présentes);

- réaliser et constater les opérations de réduction de capital ;

-et modifier les statuts en conséquence.

Modification de l'article 22 (objet de la 25^{ème} résolution) alinéa 1 des statuts aux fins d'un renouvellement plus harmonieux des membres du Conseil de Surveillance

Il sera ensuite proposé aux actionnaires de modifier l'article 22 alinéa 1 des statuts afin de pouvoir, à l'avenir, organiser un renouvellement harmonieux des membres du Conseil de Surveillance et valider définitivement la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance telle qu'elle apparaît dans le texte des projets de résolutions soumis à la présente assemblée (durée fixée pour certains à quatre ans et pour d'autres à trois ans).

Actuellement, le premier alinéa dudit article 22 stipule que les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six (6) années par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment.

Il faudrait avoir la faculté, pour mettre en œuvre ce « renouvellement harmonieux » des membres du Conseil, de prévoir des durées de mandat inférieures à cette durée statutaire de 6 ans. La loi le permet.

Nous proposerons donc à l'assemblée d'entériner la modification de l'article 22 des statuts dont le premier alinéa pourrait être ainsi rédigé : «La durée du mandat des membres du conseil de surveillance ne peut excéder quatre (4) ans. L'assemblée générale ordinaire peut

désigner un membre du conseil de surveillance pour une durée de un (1) an, deux (2) ans, trois (3) ans ou quatre (ans) afin d'éviter un renouvellement en bloc des mandats des membres du conseil de surveillance et permettre au contraire un renouvellement échelonné desdits mandats. L'assemblée générale ordinaire des actionnaires peut révoquer les membres du Conseil de Surveillance 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. »

Modification de l'article 29 (objet de la 26^{ème} résolution)

Aux fins d'aligner la durée du mandat des censeurs sur celle des Membres du Conseil, nous soumettrons au suffrage de l'Assemblée la modification de l'article 29 des statuts afin de prévoir à l'avenir que la durée du mandat des censeurs n'excède pas 4 ans.

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

LE DIRECTOIRE

2.3 ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2011

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 2010,
- Rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L225-68 du Code de Commerce,
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2010,
- Quitus aux membres du Directoire, aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs,
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2010,
- Affectation du résultat de l'exercice 2010 – 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 (y compris au Comité d'Audit) et aux Censeurs,
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Alain Juliard,
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Claude Heurteux,
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Louis Fort,
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Marc-Olivier Laurent,
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société Crédit et Services Financiers,
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Compagnie Foncière de Développement,
- Expiration du mandat de Messieurs Michel Albert, Jean-Jacques Bonnaud, Bernard Fraigneau et Pierre Latrobe en leur qualité de membres du Conseil de Surveillance de la Société –Non renouvellement,
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de Madame Lucie Maurel-Aubert,
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de Madame Luce Gendry,
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de Monsieur Jean-Marc Espalioux,
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de la Société Serimnir Fund,

- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca,
- Renouvellement du mandat de la Société PricewaterhouseCoopers Audit en sa qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la Société,
- Expiration du mandat de Monsieur Dominique Vienne en sa qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la Société –Non renouvellement et nomination de Monsieur Yves Nicolas en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la Société,
- Renouvellement du mandat de Censeur de la Macif,
- Expiration du mandat du mandat de Censeur de la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca- Non renouvellement,
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société,
- Pouvoirs pour les formalités,

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues,
- Modification de l'article 22 des statuts,
- Modification de l'article 29 des statuts.

TEXTE DES RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION (Approbaton des comptes sociaux de l'exercice 2010)

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 2010 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 2.783.485 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 2010.

DEUXIEME RESOLUTION (Approbaton des comptes consolidés de l'exercice 2010)

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 2010 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

TROISIEME RESOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice 2010 – 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 2010 d'un montant de 2.783.485 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 24.355 euros, ressort en un bénéfice disponible de 2.807.840 euros,
- d'autre part que le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2010 à 70.027.551 euros

➤ prélève :

- une somme de 2.318.722,20 euros sur le compte « Primes d'Emission»,
ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 2.807.840 euros, forme un résultat distribuable de 5.126.562,20 euros,

➤ décide d'affecter ce résultat total distribuable de 5.126.562,20 euros comme suit :

- A la Réserve Légale, à concurrence de 139.175 euros
(par prélèvement sur le bénéfice disponible de 2.783.485 euros)
ce qui laisse un résultat distribuable de 4.987.387,20 euros
- A titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 4.987.387,20 euros dont la distribution est effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 2.668.665 euros prélevé sur le bénéfice disponible ;
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 2.318.722,20 euros prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2010 ressort donc pour chacune des 4.156.156 actions à 1, 20 €.

Il est précisé que :

- le montant distribué sera payable vingt jours au plus tard 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, sera 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, aient été auparavant répartis.

Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressortira à 2.318.722,20 €, soit pour chacune des 4.156.156 actions un montant unitaire de 0,56 € (0,5579006659 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 2.668.665 €, soit pour chacune des 4.156.156 actions un montant unitaire de 0,64 € (0,64209933409 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2011 imposables (0,64 € par action), soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif seront, 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 19% (plus prélèvements sociaux), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2011 imposables, 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 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
Nombre d'actions	2.765.702	2.765.702	3.331.490
Dividende net par action	1,08 € (1)	1,08 € (1)	1,15 € (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.

L'Assemblée Générale prend acte par ailleurs du fait que la distribution susvisée de primes d'émission donnera lieu à une information des porteurs des Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANES) et des Titulaires des Bons de Souscription d'Actions (BSA) émis par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux OCEANES et de la parité d'exercice des BSA et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux OCEANES et aux BSA.

QUATRIEME RESOLUTION (Approbaton 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 (y compris les membres du Comité d'Audit) et les censeurs, au titre de l'exercice en cours (soit 2011), à 68.000 euros.

SIXIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Alain Juliard)

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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Alain Juliard avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de Monsieur Alain Juliard sera de quatre ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos.

SEPTIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Claude Heurteux)

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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Claude Heurteux avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de Monsieur Claude Heurteux sera de deux ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2013 sur les comptes du dernier exercice clos.

HUITIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Louis Fort)

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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Louis Fort avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de Monsieur Jean-Louis Fort sera de trois ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

NEUVIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Marc-Olivier Laurent)

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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Marc-Olivier Laurent avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de Monsieur Marc-Olivier Laurent sera de quatre ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos.

DIXIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société Crédit et Services Financiers)

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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société Crédit et Services Financiers qui sera représentée par Monsieur Arnaud de Marcellus avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de la Société Crédit et Services Financiers sera de deux ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2013 sur les comptes du dernier exercice clos.

ONZIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Compagnie Foncière de Développement)

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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Compagnie Foncière de Développement qui sera représentée par Monsieur Pierre Adier avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de la Compagnie Foncière de Développement sera de trois ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

DOUZIEME RESOLUTION (Expiration du mandat de Messieurs Michel Albert, Jean-Jacques Bonnaud, Bernard Fraigneau et Pierre Latrobe en leur qualité de membres du Conseil de Surveillance de la Société –Non renouvellement)

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, constate l'expiration des mandats de Messieurs Michel Albert, Jean-Jacques Bonnaud, Bernard Fraigneau et Pierre Latrobe et décide de ne pas les renouveler.

TREIZIEME RESOLUTION (Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de Madame Lucie Maurel-Aubert)

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, nomme Madame Lucie Maurel-Aubert en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance demeurant 9 boulevard de Belgique 78110 Le Vésinet. Cette dernière exercera les pouvoirs attachés à ce mandat tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de Madame Lucie Maurel-Aubert sera de trois ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

QUATORZIEME RESOLUTION (Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de Madame Luce Gendry)

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, nomme Madame Luce Gendry en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance demeurant 3 bis square Lamartine 75116 Paris. Cette dernière exercera les pouvoirs attachés à ce mandat tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de Madame Luce Gendry sera de trois ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

QUINZIEME RESOLUTION (Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de Monsieur Jean-Marc Espalioux)

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, nomme Monsieur Jean-Marc Espalioux en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance demeurant 20 rue de Penthièvre 75008 Paris. Ce dernier exercera les pouvoirs attachés à ce mandat tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de Monsieur Jean-Marc Espalioux sera de trois ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

SEIZIEME RESOLUTION (Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de la Société Serimnir Fund)

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, nomme en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance la Société Serimnir Fund, Société anonyme sous la forme d'une Sicav dont le siège social est 20 boulevard Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg (R.C.S Luxembourg B 137.142) qui sera représentée par Monsieur Eric Grabli avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de la Société Serimnir Fund sera de quatre ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION (Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca)

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, nomme en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca (dont le mandat de Censeur arrive à expiration ce jour et ne sera pas –à sa demande- renouvelé) dont le siège social est Résidence Cala Bianca –route de la Marana-Borgo-20290 Borgo (R.C.S Bastia 311 842 850) qui sera représentée par Monsieur Pierre Belmudes avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 25ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 22 des statuts, la durée du mandat de la Société Civile Immobilière du Club de Résidence Cala Bianca sera de quatre ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos.

DIX-HUITIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de la Société PricewaterhouseCoopers Audit en sa qualité de Commissaire aux comptes titulaire 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, renouvelle, pour une durée de six (6) exercices le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société PricewaterhouseCoopers Audit.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION (Expiration du mandat de Monsieur Dominique Vienne en sa qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la Société –Non renouvellement et nomination de Monsieur Yves Nicolas en qualité de Commissaire aux comptes suppléant 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, constate que le mandat de Monsieur Dominique Vienne arrive à expiration. Elle décide de ne pas le renouveler (à sa demande) et nomme Monsieur Yves Nicolas domicilié 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine cedex , en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six (6) exercices.

VINGTIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat de Censeur de la Macif)

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, renouvelle, le mandat de Censeur de la Macif avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts, sachant que cette dernière continuera à être représentée par Monsieur Daniel Fruchart.

Sous la condition suspensive de l'adoption par l'Assemblée générale de la 26ème résolution ci-dessous relative à la modification de l'article 29 des statuts, la durée du mandat de censeur de la Macif sera de quatre ans. Il viendra par conséquent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION (Expiration du mandat de Censeur de la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca- Non renouvellement)

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, constate l'expiration du mandat de Censeur de la Société Civile Immobilière du Club Résidence de Cala Bianca et décide (à sa demande) de ne pas le renouveler.

VINGT-DEUXIEME 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, autorise le Directoire, à procéder à l'achat d'actions de la société conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce afin :

- d'assurer l'animation du marché du titre de la société, notamment pour favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de Foncière INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers et conclu avec un prestataire de services d'investissement, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ou de créances convertibles en actions ;
- de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe ou encore de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- de les annuler, en tout ou partie, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale de la 24ème résolution ci-dessous dans les termes qui y sont indiqués ;
- plus généralement de réaliser toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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 unitaire maximum d'achat ne pourra pas être supérieur à 80 euros hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le Directoire pourra toutefois ajuster le prix maximum d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes 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 et payé par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres, en une ou plusieurs fois aux époques que le Directoire appréciera.

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, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, passer tous ordres en bourse ou hors marché, conclure tous accords, établir tous documents, 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, pour la partie non utilisée de cette dernière.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs aux porteurs de copies ou d'extraits du présent procès-verbal de la présente assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités prévues par la loi.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

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

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

Conformément à la loi, la réduction s'effectuera dans la limite de 10% du capital social par période de vingt-quatre mois, étant précisé que cette limite de 10% s'appliquera à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée.

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

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

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION (Modification de l'article 22 des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de modifier le premier alinéa de l'article 22 des statuts afin d'organiser un renouvellement harmonieux des membres du Conseil de Surveillance.

En conséquence, le texte du nouvel article 22 est dorénavant libellé comme suit :

« ARTICLE 22 - DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL - LIMITE D'AGE

La durée du mandat des membres du conseil de surveillance ne peut excéder quatre (4) ans. L'assemblée générale ordinaire peut désigner un membre du conseil de surveillance pour une durée de un (1) an, deux (2) ans, trois (3) ans ou quatre (ans) afin d'éviter un renouvellement en bloc des mandats des membres du conseil de surveillance et permettre au contraire un renouvellement échelonné desdits mandats. L'assemblée générale ordinaire des actionnaires peut révoquer les membres du Conseil de Surveillance 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. »

VINGT-SIXIEME RESOLUTION (Modification de l'article 29 des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de modifier le deuxième alinéa de l'article 29 des statuts, pour que la durée des mandats des censeurs ne dépasse pas celle des membres du Conseil.

En conséquence, le texte du nouvel article 29 est dorénavant libellé comme suit :

« ARTICLE 29 - 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).

La durée de leurs fonctions ne peut excéder quatre (4) ans. L'assemblée générale ordinaire peut désigner un censeur pour une durée de un (1) an, deux (2) ans, trois (3) ans ou quatre (4) ans afin d'éviter un renouvellement en bloc des mandats des censeurs et permettre au contraire un renouvellement échelonné desdits mandats. 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. »

2.4 COMPTES CONSOLIDÉS

2.4.1 Comptes consolidés 2008

Les comptes consolidés 2008 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 23 avril 2009 sous le numéro R.09.027.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2008 figurent aux pages 132 à 162 du document de référence mentionné ci-dessus.

2.4.2 Comptes consolidés 2009

Les comptes consolidés 2009 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 14 avril 2010 sous le numéro R.10-021.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2009 figurent aux pages 178 à 215 du document de référence mentionné ci-dessus.

2.4.3 Comptes consolidés 2010

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Loyers	4	22 005	17 172
Produits des activités ordinaires		22 005	17 172
Autres achats et charges externes	5	-8 843	-6 813
Impôts, taxes et versements assimilés		-80	-49
Dotations aux amortissements		-6 536	-4 366
Pertes de valeurs	2.2.5	574	-183
Autres produits et charges		76	27
Résultat courant		7 196	5 788
Produits sur cessions d'actifs	9	2 853	2 323
Résultat opérationnel		10 049	8 111
Produits financiers	6	676	1 695
Charges financières	6	-8 169	-6 944
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	10.1	252	439
Résultat avant impôt		2 808	3 301
Impôts sur les résultats	7.1	409	507
Résultat de la période		3 217	3 808
Résultat de la période - part du groupe	8	3 217	3 786
Résultat de la période – part des minoritaires	8	0	22
Résultat par action (en euros)		0,95	1,37
Résultat dilué par action (en euros)		0,95	1,25

<i>Résultat global</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Résultat de la période		3 217	3 808
Autres éléments du résultat global (somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
Couverture de flux de trésorerie	2.2.11	- 1 914	- 2 038
Corrections d'erreurs	2.1.5	150	191
Total des autres éléments du résultat global		- 1 764	- 1 848
Résultat global		1 453	1 960

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

31 décembre 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
ACTIF			
Immobilisations incorporelles		11	17
Immobilisations corporelles	9	59	87
Immeubles de placement	9	251.617	219.981
Participations dans des entreprises associées	10.1	4.721	620
Autres actifs financiers	11.1	3.022	4.374
Impôts différés actifs	16	1.333	924
Total actifs non courants		260.763	226.003
Clients et autres débiteurs	11.2	19.487	7.048
Créances d'impôt sur le résultat	11.2		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	21.300	18.621
Actifs non courants destinés à être cédés	10.2	21.717	15.846
Total actifs courants		62.504	41.515
TOTAL ACTIF		323.267	267.518
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	13	59.383	47.629
Primes d'émission	13	69.581	54.620
Réserves		- 2.280	- 2.701
Résultat de la période		3.217	3.786
Capitaux propres part du groupe		129.901	103.334
Intérêts minoritaires		-	-
Capitaux propres		129.901	103.334
PASSIF			
Dettes financières	15	177.210	152.825
Total passifs non courants		177.210	152.825
Fournisseurs et autres créditeurs	17	7.923	4.188
Dettes d'impôts sur le résultat			225
Autres dettes financières	15	8.233	6.946
Total passifs courants		16.156	11.359
Total passifs		193.366	164.184
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		323.267	267.518

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2010

En milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net consolidé		3 216	3 808
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		5 962	4 549
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		49	
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	
-/+ Autres produits et charges calculés		950	74
-/+ Plus et moins-values de cession		-3 371	-2 867
-/+ Profits et pertes de dilution		0	
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-252	-439
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		6 554	5 125
+ Coût de l'endettement financier net		7 389	5 823
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-409	-507
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		13 534	10 441
- Impôt payé		-225	-137
- Intérêts payés		-7 231	-4 755
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		-1 103	857
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		4 975	6 406
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	9	-4	-13
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	9-17	-60 326	-82 557
Cessions d'immeubles de placement		7 622	17 338
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise		-2 088	
Titres de placement nantis		223	
Autres investissements financiers		376	4 653
Flux de trésorerie des activités d'investissement		-54 197	-60 579
Augmentations de capital	13	30 512	8 142
- Frais imputés sur la prime d'émission		-1 271	
Achats et reventes d'actions propres		-342	49
Résultat sur actions propres			
Remboursements d'emprunts		-16 131	-17 859
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		-3 807	-2 957
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Augmentation des dettes financières	15	42 945	43 703
Actif financier			13 302
Flux de trésorerie des activités de financement		51 906	44 380
Variation nette de trésorerie		2 684	-9 792
Trésorerie à l'ouverture		18 581	28 373
Trésorerie à la clôture		21 265	18 581

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2010

En milliers d'euros	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts	Total capitaux propres
								minoritaires	
Total au 31 décembre 2008		40 181	54 936	4 793	-5 775	3 762	97 898	1	97 899
Variations de capital	13	7 395		746			8 141		8 141
Opérations sur titres auto-détenus		52	57				109		109
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence							0		0
Affectation du résultat 2008				3 762		-3 762	0		0
Distribution de dividendes			-373	-2 583			-2 956		-2 956
Correction d'erreur (Océanes) part dette	2.2.12			-1 797			-1 797		-1 797
Résultat Net de la période						3 786	3 786		3 786
Gain ou Perte sur instruments de couverture					-2 038		-2 038		-2 038
Correction d'erreur (Océanes) part TIE	2.2.12			121			121		121
Correction d'erreur (intérêts intercalaires)				70			70		70
Total du résultat global				191	-2 038	3 786	1 939	0	1 939
Total au 31 décembre 2009		47 628	54 620	5 112	-7 813	3 786	103 334	1	103 335
Variations de capital (ABSA)		11867	17374				29 241		29 241
Opérations sur titres auto-détenus		-113	-207				-320		-320
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence							0		0
Variation de Swap					-1 914		-1 914		-1 914
Affectation du résultat 2009				3 786		-3 786	0		0
Distribution de dividendes			-2 206	-1 601			-3 807		-3 807
Résultat Net de la période						3 217	3 217		3 217
Gain ou Perte sur instruments de couverture							0		0
Correction liés aux amortissements	2.1.5			205			205		205
Correction d'erreur commissions non utilisations	2.1.5			-55			-55		-55
Total du résultat global									
Total au 31 décembre 2010		59 382	69 581	7 447	-9 727	3 217	129 901	0	129 901

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2010

1. Présentation générale et faits marquants

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 59.806.926,55 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Les immeubles livrés au titre de l'année 2010 sont au nombre de onze opérations soit 17 immeubles, le tout pour une superficie globale de 49.718 m² et un coût d'acquisition frais inclus de 83.868 milliers d'euros.

Les cessions ont porté sur 1.464 m² du bâtiment E de l'immeuble Marseille Les Baronnie pour un montant de 2 680 milliers d'euros, sur la totalité de l'immeuble de Rennes Cap Nord pour un montant de 4.710 milliers d'euros et une superficie de 2.980m² ainsi que la totalité de l'immeuble Mérignac Ariane pour un montant de 10.475 milliers d'euros et une superficie de 6.024 m².

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

Les principales opérations figurant à l'actif au 31.12.10 sont les suivantes :

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

19. Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else
20. Maxeville 54 -Parc Zénith
21. Lille - Château Blanc H-I
22. Lille – Eurasanté A-B-C-D
23. Champigny CBI 200 M
24. Champigny CBI 220 M
25. Saint Herblain Exapole H

26. Villiers - Brabois
27. SPB Le Havre
28. St Ouen Staci 1 et 4
29. St Jean d'Illac
30. St Denis
31. Rennes Val d'Orson
32. Mérignac ESG
33. Crèche Plateau des Signes
34. Tours – Centrale gare
35. Nantes Cambridge
36. Nancy Victor
37. MAN Avrillé
45. Portefeuille EST qui, outre Holtzheim, est composé de Strasbourg Durance
/
 - Nantes Célestin / Niederhausbergen
38. Montpellier Mistral
39. Sénart – Lieusaint
40. Sophia Clara
41. Man Woippy
42. Man Lesquin
43. Reims Le Roosevelt
44. Metz Pacifica
45. Lyon Sunway

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/index_fr.htm)

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

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

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

- IAS 27 révisée – Révision des dispositions relatives aux variations de périmètre.
- IAS 39 Amendée – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation – Eléments éligibles à une opération de couverture.
- IFRS3 révisée – Regroupement d'entreprises.
- IFRIC 15 – Contrats pour la construction d'un bien immobilier.
- Amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS : notamment
 - IAS1 Révisée – Présentation des états financiers
 - IAS7 – Tableau de flux de trésorerie
 - IAS 39 – Instruments financiers
 - IFRS 5 – Actifs non courants destinés à être cédés

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 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

- IAS1 – Présentation des états financiers : informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global
- IAS 24 révisée – Information relative aux parties liées

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 10 février 2011.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle, c'est-à-dire le pouvoir de diriger leurs politiques financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Les états financiers des filiales sont consolidés en suivant la méthode de l'intégration globale, et les intérêts minoritaires sont déterminés sur la base du pourcentage d'intérêt. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote de la filiale.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupe, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

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

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

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

Entreprises associées

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

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

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

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

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

Sociétés	Siège social	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100 %
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99%	IG (1)	99 %
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris	MEQ	22%	MEQ	22 %
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	35,71%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	Néant	Néant
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	Néant	Néant
SCI BAGAN IDF ACTIVITE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	Néant	Néant
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	Néant	Néant
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	Néant	Néant
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	Néant	Néant

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

2.1.4 Information sectorielle

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

Les immeubles ont tous la même nature. Bien qu'ils soient gérés individuellement **par le principal décideur opérationnel**, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille et aucun critère d'agrégation **pertinent** des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon, aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

2.1.5. Estimations et jugements comptables déterminants

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

- **Estimations et hypothèses comptables déterminantes**

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

- **Estimation des immeubles de placements :**

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

A ce titre les notes 2.2.1 et 9 présentent la méthode utilisée par les experts ainsi que la juste valeur des immeubles de placements au 31 décembre 2010. Toutefois, dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice et compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations.

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

Comme indiqué dans la note 2.2.12., la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations de niveau 2.

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

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

- **Décision concernant la CVAE :**

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacé par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Foncière INEA comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Foncière INEA a conclu lors de la clôture des comptes de 2009 que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Foncière INEA considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions sont donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

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

Foncière INEA a procédé à deux corrections d'erreur :

- L'une pour un montant de - 55 milliers d'euros. Ces - 55 milliers d'euros correspondent à des commissions de non utilisations engagées au cours des années 2008 et 2009 et comptabilisées, antérieurement, en charges constatées d'avance.
- L'autre pour un montant de + 205 milliers d'euros. Cette correction d'erreur concerne l'amortissement des droits au bail de deux crédits bails pour 71 milliers d'euros et l'amortissement de l'écart d'acquisition de la société Alpha pour 134 milliers d'euros.

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

Sauf lorsque la répartition technique est connue, il est procédé à la décomposition suivante :

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

Les contrats de location-financement tels que définis par IAS 17, acquis par le Groupe, sont inscrits en Immeubles de placement, à l'actif, et en Dettes financières, au passif, à la valeur actualisée des paiements minimaux restant dus au titre de la location à la date de leur acquisition. Au cours de l'année 2010 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé mais un crédit-bail immobilier a fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipée. Une levée d'option d'achat anticipée avait déjà eu lieu fin 2009 pour un autre crédit-bail immobilier.

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût. L'amortissement linéaire reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Les durées d'amortissement pratiquées par le Groupe sont les suivantes :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

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

2.2.3 Valeur recouvrable des immobilisations

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

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

Au 31 décembre 2010, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE Expertises.

Les immeubles ont été évalués suivant la méthode de capitalisation des loyers. Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,64%.

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

2.2.4 Reconnaissance du revenu

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

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

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

Vente d'actifs

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

Une dépréciation complémentaire du poste client pour un montant total de 4 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2010, et une reprise de 17 milliers d'euros pour porter la dépréciation à 180 milliers d'euros.

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.7 Actifs destinés à être cédés

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

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

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

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

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

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

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

Foncière INEA a émis des ABSA au cours de l'exercice 2010. Un bon de souscription d'actions (BSA) est une vente d'option d'achat (call) sur actions propres qui permet au détenteur de l'instrument de souscrire ou d'acheter des actions de la société. En IFRS, il est qualifié de dérivé (IAS 39.AG13).

En conséquence, pour pouvoir répondre à la définition d'un instrument de capitaux propres, il ne doit pouvoir se dénouer - quel que soit le cas de figure - que par l'échange d'un nombre fixe d'actions contre un montant fixe de trésorerie ou d'un autre actif financier (IAS 32.16b ii et .26). Dans le cadre de cette opération, un BSA est attaché à chaque action nouvelle et permettra de souscrire, à compter du 6 décembre 2010 et jusqu'au 30 septembre 2012, à une action nouvelle à émettre au prix de 40,70 euros. Ils sont donc assimilés à un instrument de capitaux propres. Les coûts de transaction portant sur l'émission de ces ABSA ont été portés en déduction des capitaux propres dans la mesure où il s'agit de coûts marginaux directement attribuables à la transaction portant sur les capitaux propres et qui auraient été évités autrement.

2.2.12 Contrats de location

Contrats de location simple

Les paiements effectués au titre d'un contrat de location simple sont enregistrés en charge dans le compte de résultat, sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

Contrats de location-financement

En 2007, le Groupe a acquis sept contrats de crédit-bail immobilier, dont un par prise de participation de 100% d'ALPHA. Ils ont été comptabilisés selon les règles prévues par IAS 17 pour la location-financement (Cf. note 2.2.1).

Deux de ces crédits-bails immobiliers ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipé l'un en 2009 puis l'autre au cours du premier semestre 2010.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé;
2. il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

Jusqu'au 31 décembre 2006, les sociétés faisant partie du périmètre étaient soumises à l'Impôt sur les Sociétés à l'exception de PA qui est fiscalement translucide et dont l'impôt sur le résultat taxable est acquitté par Foncière INEA.

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission de patrimoine à Foncière Inea à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

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

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

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5%, lors du passage au régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation en charges en 2007 de la dette d'impôt dans les comptes de Foncière INEA et de HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008).

Tableau de résultat global :

Compte tenu du régime SIIC, les montants figurant dans la seconde partie du tableau du résultat global n'incluent aucun effet d'impôt.

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

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

3. Gestion des risques

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

• **Risque de marché**

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

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

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

• **Risque de crédit**

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

• **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 8 et 15 ans).

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 21 231 K€ au 31 décembre 2010 (contre 18 581 K€ au 31 décembre 2009) ainsi que les emprunts souscrits mais non encore tirés pour un montant de 32 478 K€ conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

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

• **Risque de taux d'intérêt**

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

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

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 4,81% (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 11,73 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et 7,95 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2010

Pour mémoire il est rappelé que l'endettement de la société (emprunts hypothécaires), est soit à taux fixe soit à taux variable couverts, très majoritairement, à 100%. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société a été de les swapper (swaps amortissables) pour la totalité du montant et de la durée ; les swaps amortissables « reprenant » les échéanciers d'emprunts.

4. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées au titre des locations des immeubles.

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.

Paiements minima futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Moins d' 1 an	17 306	14 998
De 1 à 5 ans	41 669	40 058
Plus de 5 ans	7 776	9 246
Paiements minimaux	66 751	64 302

5. Autres achats et charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Honoraires de gestion (Gest)	2 556	2 010
Charges refacturées	5 193	3 099
Autres charges d'exploitation	1 094	1 704
Total	8 843	6 813

6. Charges et Produits financiers

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Rémunération des placements	748	1 668
Part inefficace sur instruments de couverture	-45	0
Variation de juste valeur des dérivés		0
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	-27	27
Sous/total	676	1 695
Intérêts sur emprunts bancaires	-8 169	-6 943
Sous/total	-8 169	-6 943
Total	-7 493	-5 248

7. Impôts sur le résultat

7.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif

Le rapprochement des mouvements entre l'impôt théorique au taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est présenté comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Résultat avant impôt	3 217	3 301
Impôt théorique calculé au taux légal	1 072	1 100
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	-1 481	-1 607
Impôt effectif	-409	-507

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier, Foncière INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan Toulouse Parc du canal, la SCI Bagan Toulouse Capitouls, la SCI Bagan Lyon Bron, la SCI Bagan IDF Activité, la SCI Bagan IDF Bureaux, la SCI Bagan Paris et la SCI Bagan Sud-est.

Messagerie Développement SAS, étant détenue à 22 %, n'a pas pu opter pour ce régime.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun. Au 31 décembre 2010, la charge d'impôt sur les sociétés sur ces activités est restée négligeable.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC.

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA et ALPHA.

Détermination des résultats

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (« exit tax ») calculé au taux de 16,5% sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année. La totalité de la dette a été payée au 31 décembre 2010.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 16,5%. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

Le solde de l'impôt a été payé le 15 décembre 2010 pour un montant de 225 milliers d'euros.

8. Résultat par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	3 217	3 808
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	3 374 295	2 789 629
Résultat de base par action (en € / action)	0,95	1,37

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 et des ABSA n'ont pas eu d'effet dilutif, au cours de l'exercice, sur le résultat dilué par action.

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	3 217	3 808
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	3 217	3 808
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	3 374 295	2 789 629
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	-	257 146
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	3 374 295	3 046 775
Résultat dilué par action (en €/action)	0,95	1,25

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

La décomposition des immeubles de placements est :

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

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

Au 31 décembre 2009 :

<i>En milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ^(a)	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
<i>Pour mémoire</i>						
VNC au 01/01/2009						
(a)	22 983	119 980	23 664	166 627	103	103
A l'ouverture (valeurs brutes)	22 983	125 064	23 665	171 712	137	137
Augmentations	12 583	38 906	25 621	77 110	13	13
Diminutions	-2 443	-9 810	-8 349	-20 602		0
A la clôture 31/12/09 (valeurs brutes)	33 123	154 160	40 937	228 220	150	150
Cumul amortissements au 31/12/08		-5 085		-5 085	-34	-34
Dotations		-4 439		-4 439	-29	-29
Reprise/diminutions		1 285	0	1 285	0	0
Cumul Amortissements à la clôture	0	-8 239	0	-8 239	-63	-63
A la clôture VNC	33 123	145 921	40 937	219 981	87	87

(a) Les immeubles en cours de constructions ont été reclassés au 1^{er} janvier 2009 en immeubles de placements pour une VNC de 23 664 milliers d'euros, suite à un amendement de la norme IAS 40 « immeubles de placements » avec effet prospectif au 1^{er} janvier 2009.

Foncière INEA a cédé au cours de la période des actifs et a généré à ce titre dans les comptes consolidés une plus value nette de 2 323 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2010 :

<i>En milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ^(a)	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
<i>Pour mémoire</i>						
VNC au 01/01/2010 ^(a)	33 123	145 921	40 937	219 981	87	87
A l'ouverture (valeurs brutes)	33 123	154 160	40 937	228 220	150	150
Augmentations	18 840	76 895	10 830	106 565		0
Diminutions	-4 536	-28 103	-38 150	-70 789	-4	-4
A la clôture 31/12/10 (valeurs brutes)	47 427	202 952	13 617	263 996	146	146
Cumul amortissements au 31/12/09		-8 239		-8 239	-63	-63
Dotations		-5 376		-5 376	-24	-24
Reprise/diminutions		1 236		1 236		0
Cumul Amortissements à la clôture	0	-12 379	0	-12 379	-87	-87
A la clôture VNC	47 427	190 573	13 617	251 617	59	59

(a) dont reclassement compte à compte

Cession au cours de l'année 2010 : il a été cédé des actifs dont une partie était antérieurement destinée à la cession, pour une plus value consolidée nette de frais de 2 853 milliers d'euros.

Juste valeur

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

<i>milliers d'euros</i>	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Juste valeur des expertises hors droits	274 535	261 630
Juste valeur des expertises droits inclus	282 992	269 533

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

Nous présentons ci-dessous le tableau incluant l'évaluation des immeubles en cours de construction.

<i>milliers d'euros</i>	31 décembre 2010
Juste valeur des expertises hors droits (immobilisations en cours inclus)	334 865
Juste valeur des expertises droits inclus (immobilisations en cours inclus)	344 408

10. Participations dans les entreprises associées et actifs non courants destinés à être cédés

10.1 Etat des participations

En milliers d'euros	31-déc-10	31-déc-09
Au 1er janvier	620	150
Quote-part de résultat dans :	260	439
- Messagerie Développement		
- Bagan Toulouse Capitouls	-	
- Bagan Lyon Bron	-3	
- Bagan Cestas Parc du canal	-4	4
- Bagan IDF Activité	-	
- Bagan IDF Bureaux	-	
- Bagan Paris	-1	
- Bagan Sud-est	-	
Variation des participations		
- Bagan Cestas Parc du canal	262	-
- Bagan Toulouse Capitouls	1 035	
- Bagan Lyon Bron	667	
- Bagan IDF Activité	457	
- Bagan IDF Bureaux	377	
- Bagan Paris	428	
- Bagan Sud-est	620	
- Messagerie Développement	2	27
Au terme de la période	4 721	620

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

- 32.85% dans la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal (ex. SCI Cestas Bagan).
- 32.85% dans la SCI Bagan Toulouse Capitouls
- 32.85% dans la SCI Bagan Lyon Bron
- 32.85% dans la SCI Bagan IDF Activité
- 32.85% dans la SCI Bagan IDF Bureaux
- 32.85% dans la SCI Bagan Paris
- 32.85% dans la SCI Bagan Sud-Est

10.2 Actifs non courants destinés à être cédés

Il s'agit d'immeubles de placements destinés à la cession, si les négociations arrivent à leur terme, pour un montant de 21 717 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice Foncière INEA a effectué une plus value de cession présentée sur la ligne 'produits sur cessions d'actifs' du résultat. Cette plus value correspond à des cessions de lots d'immeubles dont une partie était antérieurement destinée à la cession. Il a été cédé aussi une quote-part du capital de quelques SCI. Cette dernière cession n'a pas généré de plus value.

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

A fin 2010 les actifs destinés à la cession correspondent à 11 immeubles de bureaux, répartis sur 6 sites et représentant une surface utile globale de 18 107 m².

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Créances rattachées aux participations	2 765	647
Avance preneur crédit bail Le Havre	-	516
Autres actifs financiers	257	3 211
TOTAL	3 022	4 374

La variation de ce poste provient à la baisse, essentiellement, pour 3 031 milliers d'euros de dépôts à terme et du solde de l'avance preneur suite à la levée d'option sur le crédit-bail du Havre, et à la hausse des avances effectuées aux SCI mises en équivalence pour 2 119 milliers d'euros.

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

11.2 Clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc.-10	31-déc.-09
Créances clients	1 724	926
Produits à recevoir	212	270
Fournisseurs débiteurs	473	351
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	709	605
Charges constatées d'avance	2 246	2 448
Autres créances d'exploitation (a)	10 717	60
Créances sur l'Etat – TVA	3 406	2 388
Sous-total Clients et autres débiteurs	19 487	7 048
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat	-	-
TOTAL	19 487	7 048

(a) Paiement différé suite à la cession de l'immeuble de Mérignac pour 10 450 milliers d'euros.

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

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par Foncière INEA, SCI Alpha et PA au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

Les clients et autres débiteurs sont principalement constitués de créances de TVA liées aux acquisitions immobilières.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Valeurs mobilières de placement	14 209	4 330
Disponibilités	7 091	14 291
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	21 300	18 621

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	21 300	18 621
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires		
Découverts bancaires	-35	-13
Variation de juste valeur		-27
Total	21 265	18 581

13. Capital social et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Capital social en valeur nominale	59 807	47 940
- actions propres	-424	-311
Capital social en IFRS	59 383	47 629
Prime d'émission	69 582	54 620
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	128 965	102 249
Nombre d'actions (hors actions propres)	4 126 651	3 309 837

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

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

Le directoire du 29 novembre 2010, sur subdélégation consentie par le directoire du 22 novembre 2010, a arrêté le nombre d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (ABSA). Soit 824 655 ABSA au prix d'émission de 37 euros. Le montant de l'émission définitive est de 30 512 235 euros, dont 11 866 785,45 euros de capital et 18 645 449,55 euros de prime d'émissions.

Le directoire du 06 décembre constate le montant définitif de l'augmentation de capital, pour un nominal de 11 866 785,45 euros, soit 14,39 euros par actions. Le capital est ainsi porté à 59 806 926,55 euros.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 29 494 au 31 décembre 2010 (21 653 actions au 31 décembre 2009), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 3 331 490 plus 824 655 ABSA, soit un nombre total de 4 156 145 actions.

14. Bons créateur d'entreprise

Au 31 décembre 2010, il n'y a plus de BCE non exercés.

15. Dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Emprunts	174 820	150 876
Dépôts reçus	2 390	1 949
Total dettes financières – non courant	177 210	152 825
Banque et Etablissements financiers (a)	8 233	6 946
Associés	-	-
Total dettes financières – courant	8 233	6 946
Total dettes financières	185 443	159 771

(a) dont 13 milliers d'euros de découverts bancaires au 31 décembre 2009 et 35 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Emprunts à plus d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc.-10	31-déc.-09
Capital	166 428	144 368
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	24 358	23 472
Total	190 786	167 840

Emprunts à moins d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc.-10	31-déc.-09
Capital	5 449	4 424
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	3 616	5 195
Total	9 065	9 619

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 et 2010 par Foncière INEA (Cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

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

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

Foncière INEA a conclu dix huit swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

- Ces swaps couvrent un en cours de 119 647 milliers d'euros au 31 décembre 2010 (95 857 milliers d'euros au 31 décembre 2009)

Ces swaps sont inscrits dans ses comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps à la juste valeur par réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, 45 milliers d'euros de part inefficace a été constatée en charges dans le résultat.

L'endettement financier net, (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie) s'élève à 155 996 milliers d'euros au 31 décembre 2010 contre 134 204 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

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

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Entre 1 et 5 ans	114 370	90 060
Plus de 5 ans	52 058	54 308
Total dettes financières – non courant	166 428	144 368

Au 31 décembre 2010, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 179 069 milliers d'euros (155 743 milliers d'euros en 2009) et leur juste valeur à 185 423 milliers d'euros (160 030 milliers d'euros en 2009).

Flux de trésorerie couverts

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

16. Impôts différés

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

<i>En milliers d'euros</i>	Mouvements	
	31-déc-10	31-déc-09
Au 1er janvier	924	417
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	-	-
Impôt différé actif de l'exercice ^(a)	409	507
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé	-	-
Au 31 Décembre	1 333	924

(a) Les 409 milliers d'euros correspondent à la perte fiscale du secteur taxable au titre de 2010 de Foncière INEA

17. Fournisseurs et autres créditeurs

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Dettes fournisseurs	2 020	1 801
Dettes fiscales et sociales	176	118
Autres dettes diverses	2 826	1 025
Produits constatés d'avance		
Dettes sur immobilisations	2 901	1 244
Total	7 923	4 188

L'intégralité des dettes fournisseurs a une échéance à moins d'un an. Les dettes sur immobilisations correspondent aux sommes restant à verser aux promoteurs des immeubles acquis par Foncière INEA.

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-10	31-déc-09
Moins d'un an	7 923	4 188
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Crédeurs	7 923	4 188

18. Dividendes par action

Aucun dividende versé au titre des exercices 2006 et 2005.

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2008 au titre de l'exercice 2007 pour un montant de 2 977 K€ (moins la part revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2009 au titre de l'exercice 2008 pour un montant de 2 986 K€ (moins la part de 30 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2010 au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 3 831 K€ (moins la part de 24 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

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

19. Engagements hors bilan

19.1 Dettes garanties par des sûretés réelles :

▪ Concernant les immeubles livrés :

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 132 741 milliers d'euros au 31 décembre 2010 pour un nominal contractuel de 165 872 milliers d'euros
- Les gages espèces ont un encours au 31 décembre 2010 de 12 milliers d'euros.

▪ Concernant les immeubles non livrés :

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 1 921 milliers d'euros au 31 décembre 2010 pour un nominal contractuel de 31 346 milliers d'euros.
- Les gages espèces ont un encours au 31 décembre 2010 de 0 milliers d'euros.

Par ailleurs des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- Cession Dailly loyer,
- Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite,
- Cession Dailly Garanties locatives,
- Nantissement du compte d'emprunteur,
- Promesse de délégation de loyer.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 118 938 milliers d'euros au 31 décembre 2010 (107 582 milliers d'euros au 31 décembre 2009.)

19.2 Foncière INEA

• Covenant clauses le 31 décembre 2010:

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

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

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

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

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

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

	covenants	31.12.10	objectifs internes
LTV	< 70%	46%	< 50%
DSCR	> 1,1	1,45	1,3 - 1,4
ICR	> 1,5	2.2	> 2,8

Au 31 décembre 2010, Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 104 682 milliers d'euros au 31 décembre 2010 (88 800 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

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

Néant.

19.4 SCI Alpha

Néant

19.5 SCI PA

Néant

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

Néant

19.7 SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS (société mise en équivalence)

Néant

19.8 SCI BAGAN LYON BRON (société mise en équivalence)

Néant.

19.9 SCI BAGAN IDF ACTIVITE (société mise en équivalence)

Néant.

19.10 SCI BAGAN IDF BUREAUX (société mise en équivalence)

Néant.

19.11 SCI BAGAN PARIS (société mise en équivalence)

Néant.

19.12 SCI BAGAN SUD-EST (société mise en équivalence)

Néant.

20. Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Equivalence sont inscrites pour 2 765 milliers d'euros et détaillées note 11.1.

GEST a facturé à la Foncière INEA au titre de l'exercice la somme de 2 556 milliers d'euros.

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

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil de surveillance, pour la somme de 57 000 €, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de 2010. Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tels qu'ils sont composés.

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

21. Événement post clôture

- Néant

2.5 COMPTES ANNUELS 2010

COMPTE DE RESULTAT

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2010

	du 01/01/10 au 31/12/10 12 mois	%	du 01/01/09 au 31/12/09 12 mois	%	Simple : Variation en valeur	%
PRODUITS						
Production vendue	21 535 770	100,00	15 314 763	100,00	6 221 007	40,62
Subventions d'exploitation	77 205	0,36	150 973	0,99	-73 768	-48,86
Autres produits	466 939	2,17	702 468	4,59	-235 529	-33,53
Total	22 079 915	102,53	16 168 205	105,57	5 911 710	36,56
CONSOMMATION M/SES & MAT						
Autres achats & charges externes	9 890 394	45,93	8 248 124	53,86	1 642 270	19,91
Total	9 890 394	45,93	8 248 124	53,86	1 642 270	19,91
MARGE SUR M/SES & MAT	12 189 521	56,60	7 920 081	51,72	4 269 440	53,91
CHARGES						
Impôts, taxes et vers. assim.	80 088	0,37	44 467	0,29	35 621	80,11
Amortissements et provisions	6 574 387	30,53	4 611 181	30,11	1 963 207	42,57
Autres charges	61 181	0,28	47 245	0,31	13 936	29,50
Total	6 715 656	31,18	4 702 892	30,71	2 012 764	42,80
RESULTAT D'EXPLOITATION	5 473 865	25,42	3 217 189	21,01	2 256 676	70,14
Produits financiers	1 438 737	6,68	2 114 304	13,81	-675 567	-31,95
Charges financières	7 968 408	37,00	6 369 298	41,59	1 599 109	25,11
Résultat financier	-6 529 671	-30,32	-4 254 994	-27,78	-2 274 676	53,46
Opérations en commun	9 845	0,05	2 224 928	14,53	-2 215 082	-99,56
RESULTAT COURANT	-1 045 961	-4,86	1 187 122	7,75	-2 233 083	-188,11
Produits exceptionnels	19 086 117	88,63	4 150 424	27,10	14 935 693	359,86
Charges exceptionnelles	15 256 672	70,84	3 658 068	23,89	11 598 603	317,07
Résultat exceptionnel	3 829 446	17,78	492 356	3,21	3 337 090	677,78
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 783 485	12,92	1 679 478	10,97	1 104 007	65,74

Bilan actif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2010

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/10	Net au 31/12/09
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	37 384	37 384		
Concessions, brevets et droits assimilés	50 920	40 265	10 656	16 565
Fonds commercial	6 207 656		6 207 656	10 913 797
Immobilisations corporelles				
Terrains	52 924 251		52 924 251	37 387 702
Constructions	202 492 044	12 391 158	190 100 887	132 121 198
Autres immobilisations corporelles	125 634	75 628	50 006	75 546
Immob. en cours / Avances & acomptes	13 616 774		13 616 774	40 930 134
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	10 027 540		10 027 540	3 875 659
Prêts				523 812
Autres immobilisations financières	53 578		53 578	3 085 979
ACTIF IMMOBILISE	285 535 782	12 544 435	272 991 347	228 930 393
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 760 697	138 985	1 621 711	835 894
Fournisseurs débiteurs	463 371		463 371	349 128
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	3 397 607		3 397 607	2 318 214
Autres créances	11 191 814		11 191 814	801 932
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	718		718	
Valeurs mobilières de placement	15 314 837	34 522	15 280 315	5 066 124
Disponibilités	7 082 972		7 082 972	14 258 581
Charges constatées d'avance	1 685 070		1 685 070	1 787 027
ACTIF CIRCULANT	40 897 084	173 508	40 723 577	25 416 900
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 166 782		2 166 782	2 307 141
COMPTES DE REGULARISATION	2 166 782		2 166 782	2 307 141
TOTAL ACTIF	328 599 648	12 717 942	315 881 705	256 654 434

Bilan passif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2010

	Net au 31/12/10	Net au 31/12/09
PASSIF		
Capital social ou individuel	59 806 927	47 940 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	70 027 551	54 858 860
Réserve légale	416 931	332 957
Réserves réglementées	746 740	746 740
Report à nouveau	24 355	30 077
Résultat de l'exercice	2 783 485	1 679 478
Provisions réglementées	669 877	611 150
CAPITAUX PROPRES	134 475 865	106 199 402
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	1 890 535	1 869 601
Autres emprunts obligataires	34 373 360	34 374 840
<i>Emprunts</i>	<i>135 041 934</i>	<i>107 826 957</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>	<i>34 858</i>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	135 076 793	107 826 957
Emprunts et dettes financières diverses	2 303 646	2 101 881
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 652 915	748 981
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 967 844	1 702 813
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		<i>224 680</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>94 606</i>	<i>51 722</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>52 658</i>	<i>35 205</i>
Dettes fiscales et sociales	147 264	311 607
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 913 221	1 248 726
Autres dettes	80 263	269 626
DETTES	181 405 841	150 455 032
TOTAL PASSIF	315 881 705	256 654 434

Annexe

Exercice clos le 31 décembre 2010

1. Faits caractéristiques de l'exercice

- Evénements concernant le capital

Augmentation du capital en date du 6 décembre 2010 d'un montant de 30.512.235 euros par émission de 824.655 actions nouvelles de la Société assorties de bons de souscription d'actions (les « ABSA »), d'un montant nominal total de 11.866.785,45 euros avec une prime d'émission de 18.645.449,55 euros, souscrites en totalité et intégralement libérées.

- Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés :

Les immeubles livrés en 2010 sont ceux de Loos Eurasanté bâtiment B, C et D, Lille Wasquehal bâtiment I, Saint Etienne Cogedim, Innovespace Sénart tranche 1, Nancy Victor, Meaux les Platanes et Nantes Cambridge.

Immeubles acquis :

Les immeubles acquis en 2010 sont ceux de Man Woippy, Man Lesquin, Nice Clara et Reims Le Roosevelt.

Immeubles en VEFA et CPI au 31 décembre 2010 :

Les immeubles en VEFA au 31 décembre 2010 sont ceux de Innovespace Sénart tranche 2, Innovespace Saint Denis, Metz Pacifica et Lyon Sunway.

Immeubles en contrat de crédit-bail :

Une levée d'option anticipée a été effectuée au cours du mois de juin 2010 pour l'immeuble SPB situé au Havre.

Cession d'immeubles :

Les immeubles cédés en 2010 sont ceux de Marseille Les Baronnie dont une superficie de 1.464 m² du bâtiment E a été cédée par lot au cours de l'année 2010 pour un montant global de 2.680.287 euros, Mérignac Ariane en date du 23 décembre 2010 pour un montant de 10.475.000 euros et Rennes Cap Nord en date du 28 décembre 2010 pour un montant de 4.710.066 euros, comptabilisés en produits exceptionnels. Les charges exceptionnelles correspondent aux valeurs nettes comptables majorées des frais 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 2010 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 2010, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 120 K€.

Les soultes financières sur les terrains des immeubles du 200 et 220 Milliez ont été modifiées au 31/12/2010. Comptablement, cela s'est traduit par une correction d'erreur et par la reprise des amortissements dérogatoires constatés à tort depuis l'acquisition de ces contrats pour un montant de 105 K€.

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.

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

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 concernées.

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.

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 de 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 2010 à 137 K€.

2.3.6 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.

Une provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la société pour un montant de 139 K€ (dotation de 4 K€). Un taux de dépréciation est appliqué en fonction des informations obtenues sur le client.

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 18 au 31 décembre 2010, la juste valeur de ces contrats d'échange de taux s'élève à une somme négative de 9.645 milliers d'euros.

Vie sociale :

En date du 6 décembre 2010, le Président du Directoire, Monsieur Philippe Rosio, après avoir exposé qu'il a arrêté, en date du 29 novembre 2010, sur subdélégation consentie par le Directoire lors de sa réunion du 22 novembre 2010, un nombre définitif d'actions nouvelles de la Société assorties de bons de souscription d'actions (les « ABSA ») prend acte de l'émission de 824.655 actions nouvelles de la Société, et que l'augmentation de capital en découlant d'un montant de total de 30.512.235 euros pour un montant nominal de 11.866.785,45 euros, soit 14,39 euros par action, est définitivement réalisée, portant le capital de 47.940.141,10 euros à 59.806.926,55 euros.

Il constate également en date du 6 décembre 2010 le détachement des 824.655 BSA attachés aux 824.655 ABSA émises et l'admission aux négociations sur le marché Euronext de Paris des Actions Nouvelles et des BSA.

Variations des participations au cours de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2010, Foncière Inea a pris des participations dans plusieurs sociétés :

- 32,85% du capital de la SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL
- 32,85% du capital de la SCI BAGAN CAPITOULS
- 32,85% du capital de la SCI BAGAN LYON BRON
- 32,85% du capital de la SCI BAGAN PARIS
- 32,85% du capital de la SCI BAGAN IDF ACTIVITES
- 32,85% du capital de la SCI BAGAN IDF BUREAUX
- 32,85% du capital de la SCI BAGAN SUD EST

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 155 K€ pour l'exercice 2010.

Jetons de présence

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 57.000 € aux membres du conseil de surveillance au cours de l'exercice 2010.

Autres informations significatives

Foncière Inéa avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 261.387 euros tel qu'indiqué au cadre C ci-après.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production. Les intérêts des emprunts des immeubles en cours de production ont été activés au titre de l'exercice 2010 pour un montant de 729.090 euros.

Les dotations pour charges à étaler se rapportant aux frais d'emprunt des immeubles en cours de production ont été activées dans le coût de ces immeubles. Ces dotations ont été activées en 2010 pour un montant de 75.465 euros.

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession des immeubles cédés au cours de l'année 2010 pour un montant de 18.097 K€ et par une subvention d'investissement rapportée intégralement au résultat cette année lors de la levée d'option du crédit bail immobilier auquel elle se rapportait pour 884 K€.

Les charges exceptionnelles d'un montant de 15.256 K€ se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés.

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	10 964 242		475
Terrains		37 387 701		18 721 347
Constructions sur sol propre		139 836 743		74 857 073
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencement.		242 862		422 097
Installations techniques, matériel et outillage ind.				
Installations générales, agencts., aménags. dives		21 959		
Autres matériels de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier		107 953		3 903
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		40 930 133		55 436 726
Avances et acomptes				
	TOTAL 3	218 527 353		149 441 149
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		3 875 659		8 810 024
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières		3 609 791		12 319 404
	TOTAL 4	7 485 450		21 129 429
	TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)	237 014 431		170 571 053

CADRE B		Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice	Réévaluation légal ou évaluation par mise en équivalence
		Par virement	Par cession		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Frais d'établissement R&D	TOTAL 1			37 383	
Autres postes d'immo. incorporelles	TOTAL 2		4 706 141	6 258 576	
Terrains			3 184 798	52 924 251	
Constructions	sur sol propre		12 739 194	201 954 622	
	sur sol d'autrui				
	Inst. gales., agencts. et am. const.		127 538	537 421	
Installations techniques matériel et outillage					
Autres immo. corporelles	Inst. gales., agencts., aménagement divers			21 959	
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau & informatique		8 182	103 674	
	Emballages récupérables & divers				
Immobilisations corporelles en cours		82 750 086		13 616 773	
Avances & acomptes					
	TOTAL 3	82 750 086	16 059 713	269 158 703	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		2 658 143		10 027 540	
Autres titres immobilisés					
Prêts & autres immobilisations financières		15 875 618		53 578	
	TOTAL 4	18 533 761		10 081 118	
	TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)	101 283 848	20 765 855	285 535 781	

Amortissements

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
Immobilisations amortissables		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement	TOTAL 1	37 383			37 383
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL 2	33 879	6 384		40 264
Terrains					
	sur sol propre	7 929 289	6 102 860	1 681 371	12 350 778
Constructions	sur sol d'autrui				
	installations générales	29 117	35 813	24 552	40 379
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	installations générales	3 686	2 495		6 182
	matériel de transport				
	matériel de bureau	50 680	21 152	2 387	69 445
	emballages récupérables				
TOTAL 3		8 012 774	6 162 322	1 708 311	12 466 786
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		8 084 038	6 168 707	1 708 311	12 544 434

CADRE C	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 307 141	261 387	401 747	2 166 781
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 261.387 euros afin d'être étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2010 ils ont été amortis à hauteur de 401.747 euros.

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	611 149	164 157	105 430	669 876
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	611 149	164 157	105 430	669 876
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	139 104	3 932	4 051	138 985
Autres dépréciations		34 522		34 522
DEPRECIATIONS	139 104	38 455	4 051	173 507
TOTAL GENERAL	750 253	202 612	109 481	843 384
Dotations et reprises d'exploitation		3 932	4 051	
Dotations et reprises financières		34 522		
Dotations et reprises exceptionnelles		164 157	105 430	
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 au rachat des crédits-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	3 015 505		3 015 505
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	(1) 53 578	12 497	41 081
	Clients douteux ou litigieux	451 148	451 148	
	Autres créances clients	1 309 547	1 309 547	
	Créances r. de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôt sur les bénéfiques			
État et autres collectivités publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	3 397 606	3 397 606	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	(2) 11 655 185	11 655 185	
	Charges constatées d'avance	1 685 069	1 685 069	
	TOTAUX	21 567 641	18 511 055	3 056 586
Montant des	prêts accordés en cours d'exercice			
	remboursements obtenus en cours d'exercice	523 812		
	Prêts et avances consentis aux associés			

(1) - Dont dépôts et cautionnements = 41.081

- Dont créances gagées et placement des comptes gagés = 12.497

Total = 53.578

(2) Dont solde à percevoir sur la cession de Merignac Ariane pour 10.475.000 €.

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	1 890 534	1 890 534		
	Autres emprunts obligataires	34 373 360		34 373 360	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
	à 2 ans max. à l'origine	34 858	34 858		
	à plus de 2 ans à l'origine	135 041 934	5 522 553	85 293 662	44 225 718
	Emprunts et dettes financières divers	2 303 646	398 197	1 310 111	595 339
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 967 844	1 967 844		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices				
	Taxe sur valeur ajoutée	94 605	94 605		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	52 658	52 658		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(1) 3 913 221	3 913 221		
	Groupe et associés				
	Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	80 263	80 263		
	Dettes représentatives de titres emp.				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAUX	179 752 925	13 954 734	120 977 133	44 821 057
	Emprunts souscrits en cours d'exercice	41 767 774			
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 690 028			
	Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés et sur l'acquisition des titres de la SCI BAGAN LYON BRON et la SCI BAGAN PARIS.

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	(1) 1 890 534
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(2) 380 790
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(3) 1 679 896
Dettes fiscales et sociales	41 957
Autres dettes	
TOTAL	3 993 178

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1.890.534 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 380.790 €.

(3) Dont factures non parvenues sur rémunération GEST de 519.572 €, sur coût de la vacance de 370.168 € et sur régularisation des dépenses locatives engagées de 491.489 €.

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	(1) 1 685 069	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	1 685 069	

(1) Dont 186.913 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 1.498.156 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

Crédit bail

	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	TOTAL
Valeur d'origine	3 291 409	6 391 057			9 682 466
Amortissements :					
- Cumul exercices antérieurs		442 974			442 974
- Dotations de l'exercice		111 154			111 154
TOTAL	3 291 409	5 836 929			9 128 338
Redevances payées :					
- Cumul exercices antérieurs		3 815 267			3 815 267
- Exercice		897 300			897 300
TOTAL		4 712 567			4 712 567
Redevances restant à payer :					
- À un an au plus		459 153			459 153
- À plus d'un an et cinq ans au plus		2 504 369			2 504 369
- À plus de cinq ans		841 515			841 515
TOTAL		3 805 037			3 805 037
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 et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2010.

2) La levée d'option d'achat des immeubles de staci IV et du Havre implique la sortie de ces immeubles des engagements hors bilan.

Capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	3 331 490	14,39
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	824 655	14,39
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	4 156 145	14,39

- Augmentation du capital en date du 6 décembre 2010 d'un montant de 30.512.235 euros par émission de 824.655 actions nouvelles de la Société assorties de bons de souscription d'actions (les « ABSA »), d'un montant nominal total de 11.866.785,45 euros avec une prime d'émission de 18.645.449,55 euros, souscrites en totalité et intégralement libérées.

Dettes garanties par des suretés réelles

K€	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2010
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		34 373
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
<u>Immeubles livrés</u>		
- Hypothèques	165 872	132 741
- Gages-espèces	12	12
<u>Immeubles non livrés</u>		
- Hypothèques	31 346	1 921

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 emprunteur
- Promesse de délégation de loyer

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 118 938 K€ au 31 décembre 2010.

Tableau de variation des capitaux propres

	(en euros)	Exercice 2010
A	<ol style="list-style-type: none"> 1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2009 avant affectations 2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO 3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2010 	 106 199 402 106 199 402
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2010 <ol style="list-style-type: none"> 1. Variation du capital 2. Variation des autres postes 	
C	(=A3 + B) Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	106 199 402
D	Variations en cours d'exercice : <ol style="list-style-type: none"> 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 	 28 276 463 11 866 786 15 246 943 58 727 2 783 485 dont affectation résultat 2009 -1 679 478
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2010 avant AGO (=C+-D)	134 475 865
F	VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (=E - C)	28 276 463
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)	28 276 463

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	-4 927	99	151	151	4 584		-100 470	-5 080
SCI ALPHA	1 500	-65 375	100	2 779 845	2 779 845	245 483		414 916	-66 875
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)									
SAS MD	300 000		22	178 732	178 732	647 188		6 423 979	1 180 781
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									
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	809 835	798 334	32.85	266 043	266 043	290 493		76 329	-11 501
SAS OSIAM	100 000		10	35 000	35 000				
SCI BAGAN LYON BRON	2 031 033	2 025 519	32.85	667 225	667 225			0	-5 514
SCI TOULOUSE CAPITOULS	3 152 364	3 152 133	32.85	1 035 599	1 035 599	785 625		181 703	-231
SCI BAGAN SUD EST	1 886 073	1 866 742	32.85	619 604	619 604	402 262		8 973	669
SCI BAGAN IDF BUREAUX	1 147 906	1 147 331	32.85	377 105	377 105	18 188		2 921	-575
SCI BAGAN IDF ACTIVITE	1 389 606	1 389 698	32.85	456 507	456 507	621 683		8 162	92
SCI BAGAN PARIS	1 303 538	1 301 725	32.85	428 232	428 232			0	-1 813
b) Etrangère									
SA FONCIERE DE BAGAN	11 800 300	19 423 789	1.52	167 992	167 992			9 030	-264 396

Tableau des valeurs mobilières de placement

Trésorerie

	31/12/2010	31/12/2009
	(en euros)	(en euros)
Actions propres	1 105 449 (1)	763 282
FCP	-	3 001 130
Sicavs nanties	201 299	200 217
Sicavs	-	1 101 495
Dépôts à terme	14 000 000 (2)	-
Total	15 306 748	5 066 124

(1) Correspond à 29 494 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité. Une provision pour dépréciation des actions propres a été constatée pour 34.522 €.

(2) Il a été provisionné 8.089 € au titre des intérêts courus sur les dépôts à terme au 31 décembre 2010.

Immobilisations

	31/12/2010	31/12/2009
	(en euros)	(en euros)
Sicavs	-	364 437
FCP	-	2 587 246
Total	-	2 951 683

2.6 INFORMATIONS PRO FORMA SI APPLICABLE

Foncière INEA n'est pas tenue de publier des comptes pro-forma au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010

2.7 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

2.7.1 Rapport des CAC sur les comptes consolidés 2008 + 2009 +2010

- **Rapport sur les comptes consolidés 2008 :**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés 2008 figure en pages 185 à 187 avec les comptes historiques correspondants aux pages 132 à 163 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 avril 2009 sous le numéro R.09.027 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes consolidés 2009 :**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés 2009 figure en pages 236 et 237 avec les comptes historiques correspondants aux pages 178 à 215 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 14 avril 2010 sous le numéro R.10-021 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes consolidés 2010 :**

Foncière Inéa - Société anonyme

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

Capital social : €59.806.926,55

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Inéa 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 votre 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.5 de l'annexe qui expose l'incidence, sur les capitaux propres d'ouverture, des corrections d'erreurs, pour un montant net de 150 milliers d'euros, relatives à la comptabilisation des commissions de non utilisation et de l'amortissement de trois actifs financés en crédit-bail.

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 9 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 marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice, 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 2.2.11, 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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, le 4 avril 2011

Neuilly-Sur-Seine, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Franck Noël
Associé

Benoît Audibert
Associé

2.7.2 Rapport général des CAC sur les comptes annuels 2008 +2009 + 2010

- **Rapport sur les comptes annuels 2008**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2008 figure en pages 188 et 189 avec les comptes historiques correspondants aux pages 164 à 184 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 avril 2009 sous le numéro R.09.027 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes annuels 2009**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2009 figure en pages 238 et 239 avec les comptes historiques correspondants aux pages 216 à 235 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 14 avril 2010 sous le numéro R.10-021 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes annuels 2010 :**

Foncière Inéa - Société anonyme

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

Capital social : €59.806.926,55

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Inéa 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.3.1 de l'annexe qui expose les changements opérés en 2010 sur le plan d'amortissement de deux actifs financés en crédit-bail. Ces modifications ont été traitées comptablement comme des corrections d'erreur sur exercices antérieurs et ont conduit à reprendre les amortissements dérogatoires à hauteur de 105 milliers d'euro par le résultat.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Les notes 2.2, 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 incorporelles, corporelles et financières et leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont été effectués dans un contexte de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ils ont consisté à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables et à s'assurer de leur correcte application, à vérifier la valeur recouvrable de ces immobilisations en examinant les données et les hypothèses retenues par votre Directoire, notamment sur la base des rapports des experts indépendants et à vérifier 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense, le 4 avril 2011

Neuilly-Sur-Seine, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Franck Noël
Associé

Benoît Audibert
Associé

2.8 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

2.8.1 Déclarations de la personne responsable du document de référence

Monsieur Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA.

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma 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 du Directoire figurant en page 36 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.

J'ai 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. Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contiennent une observation pages 240 et 243. »

Monsieur Philippe Rosio
Président du Directoire de Foncière INEA

2.8.2 Responsables du contrôle des comptes

2.8.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

La Société PricewaterhouseCoopers Audit
Représentée par Monsieur Benoit Audibert
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.

Il sera proposé aux actionnaires de renouveler la Société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une nouvelle durée de six exercices.

La Société KPMG
Représentée par Monsieur Franck Noël
1 Cour Valmy
92223 Paris La Défense cedex
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

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.

2.8.2.2 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.

Monsieur Dominique Vienne ne sera pas renouvelé en qualité de commissaire aux comptes suppléant ; il sera proposé de nommer en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices :

Monsieur Yves Nicolas
63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine cedex

Montant des honoraires perçus par Monsieur Yves Nicolas pour des prestations autres que la certification des comptes auprès des filiales de Foncière Inéa : Néant

La SCP Jean-Claude André
1 Cours Valmy
92223 Paris La Défense 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.

2.9 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 2009 ET 2010 (en euros HT)
(article 222-8 du règlement général de l’Autorité des Marchés Financiers)

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit								
<input type="checkbox"/> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
○ Emetteur	87.500	77.500	100	100	87.500	77.500	100	100
○ Filiales intégrées globalement								
<input type="checkbox"/> Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes							-	
○ Emetteur								
○ Filiales intégrées globalement								
<i>Sous-total</i>	<i>87.500</i>	<i>77.500</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>87.500</i>	<i>77.500</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
<input type="checkbox"/> Juridique, fiscal, social								
<input type="checkbox"/> Autres (à préciser si > 10% des honoraires d’audit)								
<i>Sous-total</i>	<i>87.500</i>	<i>77.500</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>87.500</i>	<i>77.500</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
TOTAL	87.500	77.500	100	100	87.500	77.500	100	100

3. AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

3.1 AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE

3.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La société a pour dénomination sociale «Foncière INEA » (depuis le 21 avril 2006). Son siège social 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).

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 au titre de son siège social. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° de gestion 2008 B 20378 au titre de son établissement secondaire. 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, durée de la Société, exercice social

La Société a été constituée le 16 octobre 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années.

L'exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

3.1.4 Forme juridique, législation applicable, date d'admission à Euronext

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.

Les actions Foncière INEA ont été admises le 7 décembre 2006 sur le marché Euronext Paris de Nyse Euronext (anciennement dénommé Eurolist d'Euronext Paris SA) – compartiment C-

Elles sont identifiées sous le code ISIN code ISIN FR0010341032.

Les autres valeurs mobilières émises par Foncière INEA et admises aux négociations sur Euronext Paris sont les Océanes (décrites en page 258 et suivantes ci-après) code ISIN FR0010632844 et les BSA (décrits en page 262 et suivantes) code ISIN FR0010964247.

3.1.5 Objet social

Selon l'article 3 des statuts, "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,
- e. 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."

3.1.6 Dispositions des statuts de Foncière INEA régissant la manière dont les Assemblées générales des actionnaires sont convoqués y compris les conditions d'admission et de représentation des actionnaires (articles 33, 34, 35, 36, 37 et 38 des statuts)

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 3ème 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 3ème 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.

Article 38 : REPRESENTATION DES ACTIONNAIRES - VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout actionnaire peut se faire représenter à l'Assemblée dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Il peut voter à l'assemblée à distance, par télétransmission ou par visioconférence selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance concernant toute assemblée générale, soit sous forme papier, soit par télétransmission sur décision du directoire indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

3.2 AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT

3.2.1 Dispositions des statuts relatives au capital et à l'actionariat

3.2.1.1 Dispositions des statuts de Foncière INEA fixant le seuil au-dessus duquel toute participation peut être divulguée (articles 11 et 13 des statuts)

Article 11 : DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

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.

Article 13 : FORMES 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.

- 3.2.1.2 Disposition des statuts de Foncière INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle (article 16 des statuts)

L'article 16 des statuts est intégré in extenso page 256.

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales.

Les statuts de Foncière INEA ne prévoient 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 imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises. La limitation des droits de vote cesse de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détient plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Cette limitation statutaire des droits de vote peut donc 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 fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire, (cette limitation étant imposée à toutes les actions, sans distinction de catégorie, autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises).

La limitation des droits de vote cessera de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendra plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

3.2.1.3 Disposition des statuts de Foncière INEA relative à l'affectation et à la répartition des bénéfices (article 51 des statuts)

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.

- 3.2.1.4 Dispositions des statuts de Foncière INEA relatives aux Actions de préférence – Forme des actions – Transmission de titres de capital – Droits et Obligations attachés aux actions ordinaires (articles 8, 13, 14 et 16 des statuts)

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 le 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, bénéfiques 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.

3.2.2 Capital social (nombre d'actions ; titres donnant accès au capital ; obligations)

3.2.2.1 Capital actuel

A la date de dépôt du présent document, le capital social de la Société est fixé à 59.807.084,84 € euros. Il est divisé en 4.156.156 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

3.2.2.2 Capital autorisé non émis

L'Assemblée générale mixte du 7 mai 2010 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 de compétence consenties à cette fin par cette Assemblée au Directoire ont privé d'effet les délégations antérieures ayant le même objet.

Le tableau des délégations de compétence exercées et/ou en cours en matière d'augmentation de capital est reproduit sous les paragraphes 2.1.7.1 et 2.1.7.2. ci-avant en pages 127 et suivantes.

3.2.2.3 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote

31.12.10	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote	% en droits de vote
INSTITUTIONNELS				
Société MACIF	328 125	7,89%	590 625	10,13%
Groupe Médéric	326 312	7,85%	587 362	10,08%
Allianz IARD	285 000	6,86%	570 000	9,78%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,54%	460 428	7,90%
ACM	207 807	5,00%	207 807	3,57%
PERSONNES MORALES				
Société GEST	708 621	17,05%	708 621	12,16%
SERIMNIR	496 166	11,94%	496 166	8,51%

3.2.2.4 Titres donnant accès au capital

A ce jour, les titres émis par Foncière INEA donnant accès au capital sont les obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes visées au paragraphe 3.2.2.5 ci-après et les bons de souscriptions d'actions visés au paragraphe 3.2.2.6 ci-dessous.

3.2.2.5 Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (« Les Obligations »)

Il est rappelé que la société Foncière INEA a réalisé en date du 10 juillet 2008 une émission d'Obligations dont les caractéristiques telles que ressortant de la Note d'Opération attachée à cette émission incluse dans le Prospectus visé par l'AMF le 1er juillet 2008 sous le n° 08-145 sont :

- Nombre d'Obligations émises: 859.371
- Valeur nominale unitaire de l'Obligation : 40 euros
- Prix d'émission de l'Obligation : 40 euros
- Parité (d'origine) : 1 Obligation pour 1 action Foncière INEA (la parité actuelle est indiquée page 204 ci-après)
- Date de jouissance: 10/07/2008
- Date de règlement: 10/07/2008
- Taux d'intérêt annuel : 5,50 %
- Coupon: 01/01/
- Fréquence du coupon: Annuelle
- Amortissement: A maturité
- Date de maturité 01/01/2014
- Amortissement anticipé Applicable dans les conditions prévues au Prospectus
- Service financier: initialement Natixis (061), à ce jour Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9
- Date d'admission des 859.371 Obligations sur Euronext : 10 juillet 2008.

La Note d'Opération relative à cet emprunt obligataire incluant le résumé du 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>).

Les principales dispositions des Obligations sont ci-après énumérées :

Forme et mode d'inscription en compte des Obligations – Rang des Obligations

Les Obligations peuvent revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des porteurs d'Obligations (les « Obligataires ») et sont obligatoirement inscrites en comptes tenus selon les cas par :

- pour les titres nominatifs purs : initialement Natixis 10, rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09 et à ce jour Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex .mandatée par la Société;
- pour les titres au porteur et les titres nominatifs administrés : un intermédiaire financier habilité au choix des Obligataires.

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.

Foncière 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 de 5,5% du nominal payable à terme échu le 1er janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré).

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 1er janvier 2011 ressort à 1.890.534,80 euros (contre 1.890.607,40 euros au 1er janvier 2010).

Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations

L'emprunt a une durée de 5 ans et 175 jours courant du 10 juillet 2008 au plus tard au 1er 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 1er 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'Opération.

En outre, Foncière INEA pourra, à son seul gré, procéder à tout moment à compter rétroactivement du 1er janvier 2012, au remboursement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation dans les conditions de la Note d'Opération (cette dernière prévoit également sous certaines conditions un remboursement anticipé en cas de « changement de contrôle » au sein de Foncière INEA).

Conversion et/ou échange des Obligations en Actions - Rappel des Modalités d'exercice du droit à l'attribution d'Actions

Les Obligataires peuvent, 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'Opération, sachant que l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 mai 2010 a autorisé la Société, 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 7 mai 2010, 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, porteront jouissance du 1er jour de l'exercice social (dans lequel se situe la date d'exercice de leur droit à attribution d'actions) et 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.

Les Obligataires qui veulent exercer le Droit à l'Attribution d'Actions doivent en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits en compte (sachant que la date de prise d'effet de ladite demande est mentionnée dans la Note d'Opération)

Caceis, 14 rue Rouget de Lisle 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9 assure la centralisation de ces opérations.

Au 31 décembre 2008, aucune Obligation n'avait été rachetée par la société, convertie ou échangée en actions.

Au 31 décembre 2009, 4 obligations ont été converties en actions.

Au 31 décembre 2010, 37 obligations ont été converties en actions.

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

1. La distribution de sommes prélevées sur les postes «Autres Réserves et Primes d'Emission», réalisée par l'assemblée générale mixte du 30 avril 2009, a donné lieu, en application de l'article 4.16.8.3. de la Note d'Opération, à un ajustement aux termes duquel 1 Obligation d'une valeur nominale de 40 euros donnait droit par exercice à l'attribution de 1,02 action de la Société.

2. La distribution de sommes prélevées sur le poste «Primes d'Emission», réalisée par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2010, a donné lieu, en application de l'article 4.16.8.3. de la Note d'Opération, à un ajustement aux termes duquel 1 Obligation d'une valeur nominale de 40 euros donne droit, par exercice, à l'attribution de 1,04 action de la Société.

En application de l'article R 228-91 du code de commerce, les éléments de calcul pour parvenir à cet ajustement ont été les suivants, étant rappelé au préalable que l'article 4.16.8.3 de la Note d'Opération stipule qu'« en cas de distribution de réserves en espèces ou de primes un ajustement doit être effectué selon la formule suivante :

« Cet ajustement est égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'action avant la distribution

Valeur de l'action avant la distribution diminuée du Montant par action de la distribution ou valeur des titres ou des actifs remis par action. »

Sachant que :

- le montant par action de la distribution s'est élevé à 0,6589342 euros par action,
- la Valeur de l'action (d'après la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse servant de référence) avant la distribution était de 39,067525 euros,

L'ajustement de la parité a été effectué comme suit : $39,067525 / (39,067525 - 0,6589342 \text{ euros}) = 1,01715591$.

La nouvelle parité d'exercice est ressortie à $1,02 \times 1,01715591 = 1,03749902$ arrondi à 1,04 action (en application des dispositions de la Note d'Opération).

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 2.1.5 et plus spécialement au paragraphe 2.1.5.1.3 des présentes.

En outre la Note d'Opération 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 Foncière INEA dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles de la société de la totalité des obligations émises

31.12.10	Actuellement		Après conversion des obligations	
	Actions ordinaires	% en capital	Actions ordinaires	% en capital
INSTITUTIONNELS				
Société MACIF	328 125	7,89%	414 062	8,26%
Groupe Médéric	326 312	7,85%	387 450	7,73%
Allianz IARD	285 000	6,86%	285 000	5,68%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,54%	230 214	4,59%
ACM	207 807	5,00%	207 807	4,14%
Société CARAC	179 000	4,31%	179 000	3,57%
Paris Orléans	146 400	3,52%	146 400	2,92%
Groupe Banques Populaires	60 650	1,46%	60 650	1,21%
CRESERFI	42 400	1,02%	42 400	0,85%
R Valor	26 459	0,64%	26 459	0,53%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,50%	20 634	0,41%
Sous-total	1 853 001	44,58%	2 000 076	39,88%
AUTRES				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société GEST	708 621	17,05%	713 044	14,22%
SERIMNIR	496 166	11,94%	496 166	9,89%
Société COFIP	183 224	4,41%	195 724	3,90%
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,37%	98 536	1,96%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,27%	52 900	1,05%
Sous total	1 539 447	37,04%	1 556 370	31,03%
Autres au porteur	362 978	8,73%	362 941	7,24%
Autres au nominatif	371 225	8,93%	1 066 598	21,27%
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	29 494	0,71%	29 494	0,59%
TOTAL	4 156 145	100,0%	5 015 479	100,0%

3.2.2.6 Bons de Souscription d'Actions (BSA)

Usant de la délégation de compétences qui lui a été consentie, aux termes de la neuvième résolution, par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 7 mai 2010, le Directoire a décidé, lors de sa séance du 22 novembre 2010, de recourir à ladite délégation de compétences pour émettre des actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (les "ABSA") et a subdélégué à son Président, Monsieur Philippe Rosio, le pouvoir de mettre en œuvre la délégation de compétences ainsi conférée, à l'effet notamment de déterminer les conditions et modalités définitive de l'émission des ABSA.

Le Président du Directoire, agissant dans le cadre de la subdélégation précitée, a, en date du 29 novembre 2010, notamment arrêté le nombre définitif d'ABSA émises à 824.655, le nombre définitif de BSA à 824.655 et le montant définitif de l'émission potentielle en cas d'exercice de 100 % des BSA à 33.563.458,50 euros,

Nous vous livrons ci-après les principales dispositions liées aux caractéristiques des BSA extraites de la Note d'opération attachée à cette émission incluse dans le Prospectus visé par l'AMF le 22 novembre 2010 sous le n°10-408, sachant que le Prospectus est disponible sur le site Internet de la Société (www.inea-sa.eu) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Nous renvoyons nos lecteurs à ladite Note d'Opération pour plus d'informations.

- **Informations concernant les BSA**

Nombre, Nature et catégorie des BSA

Il a été émis par la Société le 6 décembre 2010 824.655 BSA qui sont des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens de l'article L. 228-91 du Code de commerce. Les BSA permettent la souscription d'actions nouvelles émises par la Société.

Les BSA ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris, le 6 décembre 2010 sous le numéro de code ISIN FR0010964247.

Paramètres influençant la valeur des BSA

La valeur des BSA dépend principalement :

- (i) des caractéristiques propres aux BSA : prix d'exercice et période d'exercice;
- (ii) des caractéristiques du sous-jacent, à savoir les actions de la Société, et de ses conditions de marché :
 - cours de l'action de la Société: toute chose étant égale par ailleurs, la valeur des BSA s'apprécie si le cours de l'action monte et, inversement, se déprécie s'il baisse ;
 - volatilité de l'action de la Société: toute chose étant égale par ailleurs, la valeur des BSA s'apprécie si la volatilité de l'action de la Société augmente et, inversement, se déprécie si elle baisse ;
 - estimation des dividendes futurs : toute chose étant égale par ailleurs, la valeur des BSA s'apprécie si les dividendes baissent et, inversement, se déprécie s'ils augmentent ;
 - taux d'intérêt sans risque : toute chose étant égale par ailleurs, la valeur des BSA s'apprécie si le taux d'intérêt augmente et, inversement, se déprécie s'il baisse.

Valeur théorique des BSA

Une valeur théorique indicative des BSA peut être estimée par l'utilisation du modèle de Black & Scholes.

Les paramètres et hypothèses suivants ont été retenus pour la valorisation du BSA suivant ce modèle :

- Cours de référence : 36,42 euros, le 19 novembre 2010 à la clôture
- Prix d'exercice des BSA: 40,70 euros
- Maturité : 30 septembre 2012, soit vingt deux (22) mois
- Hypothèses de dividendes payés pendant la période d'exercice des BSA : 1,05 euro au cours de l'exercice 2011 et 1,35 euro au cours de l'exercice 2012
- Taux d'intérêt sans risque : 1,667%
- Parité : un (1) BSA donne droit à une (1) action nouvelle

L'utilisation du modèle de Black & Scholes conduit, en fonction de la volatilité retenue, aux valeurs théoriques indicatives suivantes :

Volatilité retenue	13%	14%	15%	16%	17%
Valorisation théorique	0,72 €	0,86 €	1,01 €	1,17 €	1,33 €

L'hypothèse centrale retenue est une volatilité de 15%, soit une valeur théorique du BSA de 1,01 euro.

A titre indicatif, la volatilité historique de l'action de la Société s'élève à 25,20% sur une période de trois mois, à 19,66% sur une période de six mois et à 18,40% sur une période de douze mois (source Bloomberg au 19/11/2010).

Ces volatilités historiques sont présentées à titre purement indicatif et ne présagent pas de la volatilité future de l'action de la Société.

Droit applicable aux BSA et tribunaux compétents

Les BSA sont régis par le droit français et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque celle-ci est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

Forme et inscription en compte des BSA

Les BSA sont négociables depuis le 6 décembre 2010, date du règlement-livraison des ABSA.

Ils peuvent revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs des ABSA.

Ils sont obligatoirement inscrits en comptes tenus, selon le cas par le mandataire Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9, ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires de BSA seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9 pour les titres inscrits sous la forme nominative pure ou nominative administrée ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Droits et restrictions attachés aux BSA et modalités d'exercice de ces droits

- Prix d'exercice des BSA et nombre d'actions de la Société émises sur exercice des BSA

Sous réserve de la Section 4.4.2.2 de la Note d'Opération « Règles d'ajustement applicables en cas d'événement ayant une incidence sur le sous-jacent », un (1) BSA donne droit de souscrire à une (1) action nouvelle de la Société (la « Parité d'Exercice »), moyennant le versement d'un prix d'exercice de 40,70 euros (le « Prix d'Exercice ») par action nouvelle émise sur exercice des BSA.

Le prix de souscription des actions nouvelles à provenir de l'exercice des BSA devra être intégralement libéré en numéraire, au moment de l'exercice des BSA, dans les conditions prévues par la loi.

Dans l'éventualité où tous les BSA seraient exercés, il serait émis 824.655 actions nouvelles de la Société représentant 19,84% du capital et 13,99% des droits de vote de la Société après réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission des ABSA (sur une base non diluée) et 16,33% du capital et 12,15% des droits de vote sur une base diluée.

- Période d'exercice des BSA

Les titulaires des BSA ont la faculté, à tout moment depuis le 6 décembre 2010 jusqu'au 30 septembre 2012 (la « Période d'Exercice »), de souscrire des actions nouvelles de la Société par exercice des BSA, sous réserve des stipulations du paragraphe « Suspension de l'exercice des BSA » ci-dessous.

Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 30 septembre 2012 deviendront caducs et perdront toute valeur.

- Jouissance et droits attachés aux actions nouvelles résultant de l'exercice des BSA

Les actions nouvelles à provenir de l'exercice des BSA seront des actions ordinaires. Elles porteront jouissance à compter du premier jour de l'exercice social au cours duquel les BSA auront été exercés et seront, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires de la Société.

- Modalités d'exercice des BSA et de livraison des actions à provenir de l'exercice des BSA

Pour exercer leurs BSA, leurs titulaires devront en faire la demande auprès de l'établissement chez lequel leurs titres sont inscrits en compte et devront libérer intégralement le montant de leur souscription en numéraire lors de l'exercice de leurs BSA.

- Suspension de l'exercice des BSA

En cas d'augmentation de capital ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription (DPS) ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires de la Société, la Société se réserve le droit de suspendre l'exercice des BSA pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre définitivement aux porteurs de BSA la faculté d'exercer leurs BSA.

La décision de la Société de suspendre l'exercice des BSA fera l'objet des avis prévus par la réglementation en vigueur.

Restrictions imposées à la négociabilité des BSA

Il n'a pas été prévu d'imposer de restriction à la libre négociabilité des BSA.

Produit de l'émission en cas d'exercice des BSA

Le produit brut de l'émission d'actions nouvelles à provenir de l'exercice de l'intégralité des BSA serait de 33.563.458,5 euros.

Cotation des actions nouvelles résultant de l'exercice de BSA

Les actions nouvelles résultant de l'exercice des BSA feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur Euronext Paris directement sur la même ligne que les actions existantes.

Représentation des porteurs de BSA

Conformément à l'article L. 228-103 du Code de Commerce, les porteurs de BSA sont regroupés en une masse jouissant de la personnalité civile, régie par les dispositions des articles L. 228-47 à L. 228-64, L. 228-66 et L. 228-90 du Code de commerce.

Les assemblées générales des porteurs de BSA sont appelées à autoriser toutes modifications du contrat d'émission des porteurs de BSA et à statuer sur toute décision touchant aux conditions de souscription ou d'attribution des titres de capital déterminées au moment de l'émission des BSA.

Chaque BSA donne droit à une voix. Les conditions de quorum et de majorité sont celles qui sont déterminées aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 225-96 du Code de commerce.

Les frais d'assemblée ainsi que, d'une façon générale, tous les frais afférents au fonctionnement de la masse, sont à la charge de la Société.

En application de l'article L. 228-47 du Code de commerce, Monsieur Philippe Cherrier, 11, Avenue Gambetta - 94160 Saint-Mandé, a été désigné représentant titulaire de la masse des porteurs de BSA (le « Représentant de la Masse ») :

Madame Françoise Anglade, 13, allée Maurice Dormann Nauban – 78000 Versailles a été désignée comme représentant suppléant de la masse des porteurs de BSA.

Le représentant suppléant sera susceptible d'être appelé à remplacer le Représentant de la Masse si ce dernier est empêché. En cas de remplacement provisoire ou définitif, le représentant suppléant aura les mêmes pouvoirs que ceux du Représentant de la Masse titulaire. Il ne percevra aucune rémunération annuelle.

Le Représentant de la Masse percevra une rémunération annuelle hors taxes de quatre cents (400) euros.

- **Informations concernant le sous-jacent**

Le sous-jacent est l'action Foncière INEA négociée sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0010341032.

Si la cotation de l'action Foncière INEA venait à être suspendue, les porteurs de BSA pourraient être gênés dans leur décision de les exercer ou de les céder.

Si Euroclear suspendait son activité au moment de l'exercice des BSA par un porteur, les actions provenant de l'exercice des BSA pourraient être délivrées avec retard.

En l'état actuel de la législation française, tant qu'il existe des BSA, la Société ne pourra procéder à l'amortissement du capital social ni à une modification des règles de répartition des bénéfices.

Toutefois, la Société pourra modifier la répartition des bénéfices par la création d'actions de préférence, ou procéder à l'amortissement de son capital social, à la condition de réserver les droits des porteurs de BSA conformément aux stipulations de la Note d'Opération et des dispositions législatives et réglementaires applicables.

En cas de réduction du capital de la Société motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre des titres composant le capital, les droits des porteurs de BSA seront réduits en conséquence, comme s'ils avaient exercé leur BSA avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive.

En cas d'opérations financières de la Société comme les opérations ci-dessous :

1. émission de titres comportant un droit préférentiel de souscription admis aux négociations ;
2. attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;
3. majoration du montant des actions ;
4. distribution de réserves ou primes d'émission en numéraire et/ou en nature ;
5. attribution gratuite aux actionnaires de tout instrument financier autre que des actions de la Société ;
6. absorption, fusion, scission de la Société avec une ou plusieurs autres sociétés ;
7. rachat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
8. amortissement du capital ;
9. modification de la répartition des bénéfices par la création d'actions de préférence ;
10. distribution d'un excédent de dividende;

que la Société pourrait réaliser à compter de la présente émission, le maintien des droits des porteurs de BSA sera assuré en procédant, jusqu'à la date de remboursement normal ou anticipé, à un ajustement de la Parité d'Exercice (telle que définie dans la section 4.4.1.7.2 – « Prix d'exercice de BSA et nombre d'actions de la Société émises sur exercice des BSA ») conformément aux modalités de la Note d'opération (en page 33 et suivantes de celles-ci).

Répartition du capital de Foncière INEA dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles de la société de la totalité des BSA émis

31.12.10	Actuellement		Après conversion des BSA	
	Actions ordinaires	% en capital	Actions ordinaires	% en capital
INSTITUTIONNELS				
Société MACIF	328 125	7,89%	393 750	7,91%
Groupe Médéric	326 312	7,85%	391 574	7,86%
Allianz IARD	285 000	6,86%	285 000	5,72%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,54%	230 214	4,62%
ACM	207 807	5,00%	411 241	8,26%
Société CARAC	179 000	4,31%	179 000	3,59%
Paris Orléans	146 400	3,52%	146 400	2,94%
Groupe Banques Populaires	60 650	1,46%	67 400	1,35%
CRESERFI	42 400	1,02%	42 400	0,85%
R Valor	26 459	0,64%	52 918	1,06%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,50%	20 634	0,41%
Sous-total	1 853 001	44,58%	2 220 531	44,58%
AUTRES				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société GEST	708 621	17,05%	708 621	14,23%
SERIMNIR	496 166	11,94%	893 116	17,93%
Société COFIP	183 224	4,41%	199 440	4,00%
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,37%	125 372	2,52%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,27%	52 900	1,06%
Sous total	1 539 447	37,04%	1 979 449	39,74%
Autres au porteur	362 978	8,73%	380 100	7,63%
Autres au nominatif	371 225	8,93%	371 225	7,45%
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	29 494	0,71%	29 494	0,59%
TOTAL	4 156 145	100,0%	4 980 799	100,0%

Au 31 décembre 2010, 11 BSA ont été exercés donnant création à 11 actions.

3.2.2.7 Autres instruments financiers non représentatifs du capital

Néant

3.2.2.8 Nantissements, Garanties et Suretés

Le tableau ci-dessus, recommandé par l'AMF, fait état de la part du capital de la Société, objet de nantissements.

Nom de l'actionnaire inscrit en nominatif pur	bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST	Etablissements bancaires	5 ans		708.621	17,25

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantisements d'actifs

Type de nantissement/hypothèques	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nanti	Total du poste de bilan	% correspondant
néant	néant	Néant	néant	néant	Néant

3.2.3 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 Foncière INEA, détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société, ont conclu, à la date d'admission des actions de Foncière 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, le pacte a fait l'objet d'une publication de l'AMF le 11 juin 2007 (n°207C1080).

Ce pacte, publié à l'AMF sous la référence 207C1080 le 11 juin 2007, comporte les clauses suivantes :

Droit de préférence

Le pacte d'actionnaires institue un droit de préférence réciproque entre ses membres en cas de transfert d'actions, permettant à tout membre du pacte de se porter acquéreur de tout ou partie des actions mises en vente. Les transferts d'actions au profit de parties liées au cédant ou portant sur moins de 0,5 % du capital sur six mois ne sont pas soumis au droit de préférence. Si les offres d'achat dépassent le nombre d'actions mises en vente, celles-ci sont réparties en fonction du nombre d'actions demandées par chaque membre.

Offre publique

En cas d'offre publique ou de garantie de cours, le pacte d'actionnaires conservera ses effets sauf si les membres représentant plus de la moitié du nombre total d'actions détenues par l'ensemble des membres du pacte décident d'en suspendre l'application.

Durée

Le pacte a pris effet à la date d'admission des actions sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA pour une durée de six ans et pourra ensuite être reconduit tacitement pour des durées d'un an.

- Foncière INEA est par ailleurs membre d'un pacte d'associés conclu le 11 juillet 2005 entre les associés de la SAS Messageries Développement, 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 Développement, 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 Foncière INEA détenant chacune 22% du capital de Messageries Développement.

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 Développement et de ses filiales à la Société PROSDIM.

Les statuts de Messageries Développement 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 Développement réservent à l'Assemblée générale extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3, des pouvoirs de décision élargis.

3.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.3.1 Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise

Les fonctions du Directoire et du Conseil de Surveillance sont décrites respectivement aux articles 17 et 26 des statuts (rappel : le directoire administre et dirige la société sous le contrôle d'un conseil de surveillance).

Celles des censeurs sont mentionnées à l'article 29 des statuts (un censeur est chargé de veiller à la stricte exécution des statuts, tandis que celles de la Direction Générale font l'objet de l'article 20.

3.3.1.1 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 au paragraphe 2.1.3.4.1 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 2.1.7.4 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.

3.3.1.2 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 au paragraphe 2.1.3.4.2.

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 composé jusqu'à l'Assemblée, objet des présentes, de 11 membres et de 2 censeurs (cf paragraphe 2.1.3.2 ci-dessus). Ces chiffres seront ramenés après l'Assemblée (sous réserve du vote en ce sens des actionnaires) à 12 membres et 1 censeur.

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 dirigent 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.

3.3.1.3 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 existait jusqu'à l'Assemblée, objet des présentes, 2 censeurs. Il n'y en aura plus qu'un si l'Assemblée se prononce en faveur des résolutions y attachées.

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.

3.3.1.4 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 ont été renouvelés en date du 11 février 2011 pour une nouvelle durée de six années expirant en 2017, à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur l'exercice 2016.

Limitations de pouvoirs apportées à la direction générale de la Société

Néant sauf loi et règlement applicables.

3.3.2 Autres informations sur les membres des organes de direction et surveillance

3.3.2.1 Expertise en matière de gestion

Les informations se trouvent au paragraphe 2.1.3.2.4 ci-avant.

3.3.2.2 Mandats et fonctions occupés par les mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices

Les informations se trouvent au paragraphe 2.1.3.2.4 ci-avant.

3.3.2.3 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

3.3.2.3.1 S'agissant d'un éventuel lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire

Il n'existe aucun lien familial entre les membres (actuels et les candidats proposés) du Conseil de Surveillance et le Directoire.

3.3.2.3.2 S'agissant d'éventuelles condamnations pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou sanctions publiques des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire au cours des cinq dernières années

A la connaissance de la Société, ni les membres (actuels et les candidats proposés) 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.

3.3.2.3.3 S'agissant d'éventuels conflits d'intérêt entre les 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 entre les membres du Conseil de Surveillance (actuels et les candidats proposés) les membres du Directoire, les Censeurs et les Comités spécialisés.

Le président du Directoire Monsieur Philippe Rosio (et une société civile que ce dernier contrôle à 100%), le Directeur Général Madame Arline Gaujal-Kempler et le Président du Conseil de Surveillance Monsieur Alain Juliard sont associés à hauteur de 35,14% pour Philippe Rosio (et sa société), 33,70% pour Madame Arline Gaujal-Kempler, 31,16% pour Monsieur Alain Juliard de la Sarl GEST.

GEST a conclu, le 1er février 2005, un contrat de prestation de services avec Foncière INEA qui a été dûment autorisé par le Conseil de Surveillance de Foncière INEA. Les modalités de ce contrat sont détaillées au paragraphe 3.4.2 « Contrats importants ».

La Société Foncière 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 Foncière 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 Foncière 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, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Directoire et /ou du Conseil de Surveillance a été sélectionné en tant que tel.

3.3.2.3.4 S'agissant du gouvernement d'entreprise

Foncière INEA se fait fort de donner à ses actionnaires et potentiels investisseurs une information clarifiée, dans la transparence.

Elle se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France et déclare, en conformité avec les recommandations de l'AMF, appliquer le Code de Gouvernement d'Entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF comme Code de Gouvernement d'Entreprise (disponible sur le site internet du Medef www.medef.com) dont elle applique toutes les recommandations à l'exception du Comité de sélection ou des nominations des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux. Cette mission incombe actuellement au Conseil de Surveillance. Ce dernier, du fait de son bon fonctionnement, a estimé que la constitution en son sein d'un tel comité n'était pas une priorité. La question sera réexaminée au titre de l'exercice 2011 en cours à l'occasion de la réunion du Conseil statuant sur l'évaluation du fonctionnement de ce dernier (en 2012)

Elle applique également les recommandations AFEP-MEDEF-AMF concernant les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, fournissant en outre des informations sur les rémunérations des membres du Conseil alors que la réglementation en vigueur, s'agissant des sociétés à Directoire et Conseil de Surveillance, ne l'exige que pour les membres du Directoire, Président et Directeur général.

Soucieuse d'améliorer la lisibilité et la comparabilité de son information, elle a opté pour la présentation standardisée recommandée par l'AMF.

Elle a utilisé comme outil de réflexion pour « creuser » ses dispositifs de contrôle interne, le Cadre de référence publié par l'AMF en juillet 2010 intitulé « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites /Dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne».

3.3.2.3.5 Information sur les contrats de service

Conventions spéciales

1. Contrat de sous-location par la SARL GEST à la Société Foncière INEA

– **Personnes concernées :**

Madame Gaujal-Kempler, Monsieur Philippe Rosio et Monsieur Alain Juliard.

– **Nature et objet :**

Foncière INEA a conclu avec la société GEST un contrat de sous-location pour l'occupation des bureaux loués au 2 rue des Moulins à Paris.

Modalités :

- Ce contrat de sous-location est conclu pour une durée courant du 1er mars 2011 jusqu'au 28 février 2017 moyennant un loyer annuel de 25.285 euros, charges comprises et hors taxes.

2. Contrat cadre de gestion administrative et immobilière conclu entre les sociétés Foncière INEA et GEST

– **Personnes concernées :** les mêmes que ci-dessus

– **Nature et objet :**

Foncière 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 2010 versée par Foncière INEA à la société GEST s'est élevée à 2.556.232 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 3.4.2 « Contrats importants »).

3.3.2.4 Opérations avec les apparentés

Opération avec les apparentés

Les conventions réglementées par les articles L225-86 et suivants du Code de commerce sont relatées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes figurant en page 277 des présentes. 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 2010

FONCIERE INEA

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG Audit

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

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

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 nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L.225-90 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec la société Foncière de Bagan

Personnes concernées : Messieurs Philippe Rosio et Alain Juliard sont mandataires sociaux de votre société et de la société Foncière de Bagan.

Nature, objet et modalités :

Votre société a cédé à la société Foncière de Bagan, en date du 25 novembre 2010

- 121 657 parts de la SCI Bagan Toulouse Capitouls au prix de 121 657 euros ;
- 23 149 parts de la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal au prix de 23 149 euros ;
- et 78 382 parts de la SCI Bagan Lyon Bron au prix de 78 382 euros.

Ces cessions n'ont pas généré de résultat de cession.

La procédure d'autorisation préalable n'a pas été suivie car ces opérations de cession n'ont pas été considérées à leur date de signature comme des conventions réglementées.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 11 février 2011, votre conseil de surveillance a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 de 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 gestion administrative et d'asset management versée par Foncière INEA à la société GEST s'est élevée à 1 420 577 euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable basée notamment sur le résultat qui porte la charge à un montant total de 2 556 232 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 4 avril 2011

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

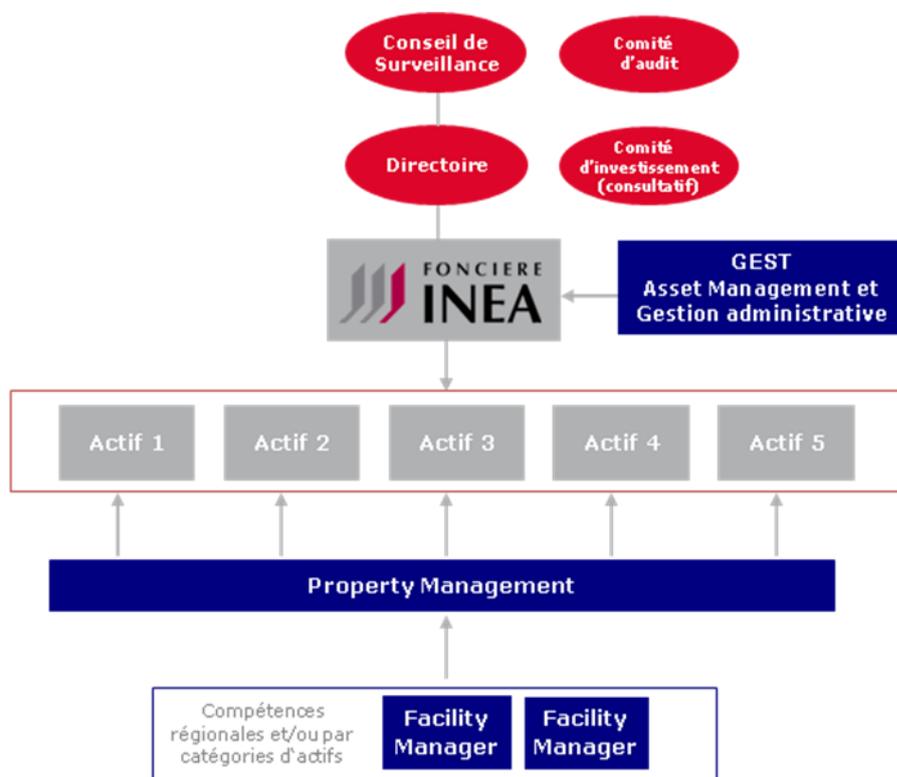
Benoît Audibert
Associé

Franck Noël
Associé

3.4 AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ORGANISATION DU GROUPE

3.4.1 Organigramme

3.4.1.1 Organigramme



3.4.1.2 Filiales et participations

Rappel des filiales et participations prises avant le démarrage de l'exercice 2010

Foncière INEA détient dans les filiales suivantes :

- depuis la date de sa création, soit le 16 octobre 1998, 99% du 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,
- depuis le 4 mai 2007 100% du capital 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,

Foncière INEA détient les participations suivantes :

- depuis le 10 mai 2005, une participation de 22% dans le capital de la société Messageries Développement (anciennement Saint Honoré 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 ;

- 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 ;
- depuis le 22 novembre 2009, une participation de 10% dans le capital de la société Osiam, société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros sise 96 avenue de Suffren 75015 PARIS, ayant pour numéro unique d'identification 512 549 056 RCS Paris ;
- depuis 2009, une participation de 1,52% (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) dans le capital de la société Foncière de Bagan, société anonyme de droit Luxembourgeois, sise L-235 Luxembourg, 16 boulevard Emmanuel Servais, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg ;

(Cf le tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes sociaux en page 237).

Opérations de prises de participations au cours de l'exercice 2010

- Foncière INEA qui détenait une participation de 35,71% depuis le 17 décembre 2009 dans le capital de la SCI Bagan Toulouse parc du Canal (anciennement dénommée Cestas Bagan), société civile immobilière au capital de 809.835 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92233 Gennevilliers Cedex, ayant pour numéro unique d'identification 518 959 879 RCS Nanterre. Cette participation a été portée à 35,71 % en date du 15 mars 2010, puis ramenée à 32,85% en date du 25 novembre 2010.

Elle a également pris les participations suivantes :

- une participation de 36,71% le 5 mai 2010 dans le capital de la société SCI Bagan Toulouse Capitouls, société civile au capital de 3.152.364 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 522 668 144 RCS Nanterre (participation ramenée en date du 25 novembre 2010 à 32,85%) ;
- une participation de 36,71% le 16 juin 2010 dans le capital de la société SCI Bagan Lyon Bron, société civile au capital de 2.031.033 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 523 451 409 RCS Nanterre (participation ramenée en date du 25 novembre 2010 à 32,85%) ;
- une participation de 32,85% le 27 octobre 2010 dans le capital de la société SCI Bagan IDF Activité, société civile au capital de 1.389.606 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 199 599 RCS Nanterre ;
- une participation de 32,85% le 27 octobre 2010 dans le capital de la société SCI Bagan IDF Bureaux, société civile au capital de 1.147.906 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 199 714 RCS Nanterre ;
- une participation de 32,85% le 27 octobre 2010 dans le capital de la société SCI Bagan Paris, société civile au capital de 1.303.538 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 195 480 RCS Nanterre ;

- une participation de 32,85% le 27 octobre 2010 dans le capital de la société SCI Bagan Sud-Est, société civile au capital de 1.886.073 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 199 326 RCS Nanterre.

3.4.1.3 Relations entre la société mère et ses filiales

Deux des trois filiales de Foncière INEA, la SCI PA et la SCI Alpha, sont des structures ad hoc mono-détentrices à l'origine d'un actif. A ce jour, seule la SCI Alpha reste détenir un bien immobilier lequel est situé à Champigny sur Marne.

Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital des deux filiales précitées et en assure la gestion.

La 3ème filiale de Foncière 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.

3.4.2 Contrats importants

3.4.2.1 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 la prise de participation, de manière directe ou indirecte dans toutes entreprises industrielles, commerciales, ou civiles sous toutes formes et par tous moyens et notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apports, souscription ou achat de titres, ou droits sociaux, fusion ou autrement ; la souscription, l'achat ou la vente d'actions ou de parts sociales immobilières et plus généralement de tous droits immobiliers ; la détention et la gestion de ses participations ; l'animation, la conduite, le contrôle de toutes filiales et de toutes opérations de gestion immobilière et d'administration de sociétés.

GEST est devenue la société holding animatrice de la Société Foncière INEA en novembre 2009. Au 31 décembre 2010, elle détient 17,05 % du capital de Foncière INEA et 12,17 % de ses droits de vote (à la même date).

Ses cogérants sont Messieurs Alain Juliard et Philippe Rosio ainsi que Madame Arline Gaujal-Kempler.

Son capital a été porté à 11.040 euros à la suite d'opérations d'apports effectuées en novembre 2009 par Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio (et sa société patrimoniale qu'il contrôle à 100%) et par Madame Arline Gaujal-Kempler. Il est divisé en 1.104 parts de 10 euros chacune et est réparti comme suit :

Madame Arline Gaujal-Kempler : à concurrence de 372 parts,

Monsieur Philippe Rosio : à concurrence de 362 parts

Monsieur Alain Juliard : à concurrence de 344 parts

La SC RR : à concurrence de 26 parts.

• **Extraits des dispositions principales des statuts de GEST**

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 Foncière INEA**

GEST a conclu avec Foncière 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 Foncière 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 Foncière INEA ou à coordonner ses prestataires de services dans les domaines suivants :

- La gestion administrative de Foncière 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 Foncière 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>	2008	2009	2010
Management fees	793	1105	1421
Performance fees	845	904	1135
Total GEST	1 638	2 009	2 556

- **Conséquences liées à la cessation du contrat conclu entre la SARL GEST et Foncière INEA**

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par Foncière INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat, (licenciements, etc...), Foncière INEA versera à GEST une indemnité hors taxe égale à 12/24ème de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédents la fin du contrat. Foncière INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué en page 78 du présent document de référence sur le risque attaché à ce contrat.

3.4.3 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.

Foncière INEA est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité, notamment à travers le contrat de services conclu avec GEST décrit au paragraphe 3.4.2.1.

3.4.4 Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Foncière INEA est soucieuse de communiquer les informations relatives à l'expertise immobilière qu'elle a confiée au 31 décembre 2010 à un expert indépendant, le cabinet BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sur l'ensemble de son patrimoine livré (hors opérations Sernam gérées par Messagerie Développement), soit les immeubles suivants :

Numéro	Localisation	Nombre d'immeubles
1	Montpellier - Perols	2
2	Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1
	Orléans - Sogeprom	1
3	Saint Herblain - Exapole E	1
4	Nantes - Prisme	1
5	Villiers - Brabois	3
6	Toulouse Bruguières - Adamantis	2
7	Champigny Parc des Nations	3
8	Mérignac - Le Châtelier	1
9	Entzheim - Santos Dumont	1
10	Marseille - Les Baronnie	4
11	Villiers - Jardins Brabois	1
12	Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1
13	Maxeville 54 -Parc Zénith	1
14	SPB Le Havre	1
15	Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1
16	Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1
17	Saint Herblain - Exapole Bât H	1
18	Aix - La Halte de Saint Pons	1
19	Rennes ZAC Val d'Orson	3
20	Mérignac ESG	1
21	Metz - Harmony Parc	2
22	Reims Eureka	3
23	Dijon ZAC Valmy	3
24	Crèche LPCR Signes	1
25	Holtzheim	1
26	Strasbourg Durance	1
27	Nantes Beaulim	1
28	Niederhausbergen / Hoenheim	7
29	MAN Angers	1
30	Tours Central Station	1
31	Lille Wasquehal	2
32	Lille Eurasanté	4
33	Innovespace Saint Jean d'Ilac	2
34	Innovespace Sénart T1	2
35	Nancy Victor	1
36	Montpellier Mistral	1
37	Nantes Cambridge	1
38	Meaux	3
39	Saint Etienne	1
40	MAN Woippy	1
41	MAN Lesquin	1
42	Nice Clara	2
43	Reims Roosevelt	1
44	Metz Pacifica	1
45	Saint Denis	3
46	Innovespace Sénart T2	1
47	Lyon Sunway	1
TOTAL		81

Est reproduit ci-dessous, en conformité avec les recommandations de l'AMF et le code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008, le rapport de la BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE établi en date du 14 février 2011 au titre de l'exercice 2010 portant Actualisations sur pièces et Certificat d'expertise avec visite.

EXPOSE LIMINAIRE

**Définissant le cadre de l'estimation et/ou de l'actualisation
de la valeur vénale d'immeubles**

**ACTUALISATIONS SUR PIECES
ET CERTIFICAT D'EXPERTISE AVEC VISITE**

**EXERCICE 2010
(Valeurs 31 décembre 2010)**

MISSION

FONCIERE INEA

**2, rue des Moulins
75001 PARIS**

En la personne de Monsieur Philippe ROSIO

a demandé à **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, Groupe BNP PARIBAS, 32 rue Jacques Ibert 92309 Levallois Perret Cedex, de procéder à :

- l'estimation de la valeur vénale avec visite de 8 site à usage d'activités et de bureaux.
- l'actualisation sur pièces de 40 biens dont 30 sites à usage principal de bureaux, 2 à usage d'entrepôts et 8 sites à usage d'activités.

ci-après désignés et dépendant du patrimoine de :

La FONCIERE INEA

à la date du 31 décembre 2010

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 servis 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 14 février 2011.

Isabelle DENIS
Manager

Jean-Claude DUBOIS
Président

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

DES VALEURS VÉNALES

TABLEAU RECAPITULATIF DES VALEURS VENALES

EXECUTIVE SUMMARY

Mission : Estimation en valeur vénale de 48 sites à la date du 31 décembre 2010 pour le compte de la Foncière INEA.

Les méthodes d'expertise sont exposées dans l'exposé liminaire de la mission.

Descriptif des constructions

Le portefeuille est composé de 48 sites répartis en France à savoir :

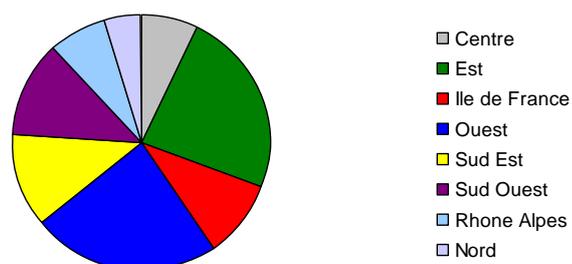
- 13 sites dans l'Est,
- 8 sites dans l'Ouest,
- 4 sites dans le Sud Ouest,
- 7 sites en Ile de France,
- 6 sites dans le Sud - Sud Est,
- 6 sites dans la région Centre,
- 1 site dans la région Rhône-Alpes,
- 3 sites dans le Nord.

Le patrimoine représente une surface globale de 206 067 m² dont leur typologie se répartit de la manière suivante :

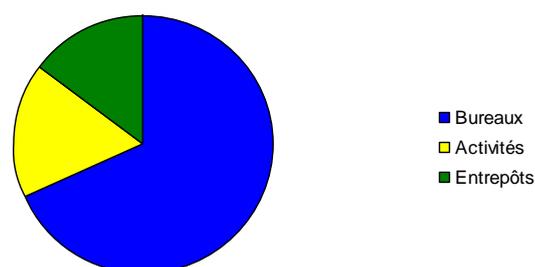
- 128 662 m² de bureaux,
- 56 870 m² d'activités,
- 20.535 m² d'entrepôts,

Sur les 48 sites : on peut constater que 33 sites sont sous le régime de la TVA.

Répartition Géographique



Répartition par typologie d'actif



Construction Livraison	Nombre de sites	Surfaces considérées en m ²
Antérieure à 1998	5	28 166 m ²
Comprise entre 1998 et 2004	8	24 574 m ²
Postérieure à 2004	35	153 327 m ²
TOTAL	* 48	206 067 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,...



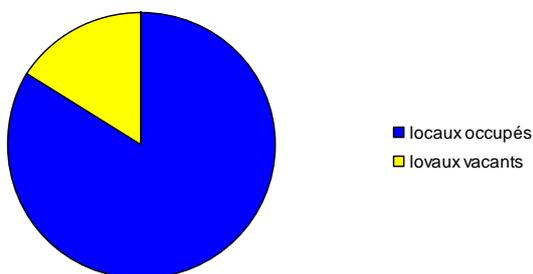
Entrepôts :

Il s'agit de 2 sites situés à Saint Ouen l'Aumône présentant :

- de bonnes dessertes,
- des aires de manœuvres satisfaisantes,
- une bonne hauteur sous faîtage dans la partie entrepôt.

Situation locative

Taux d'occupation (m²)



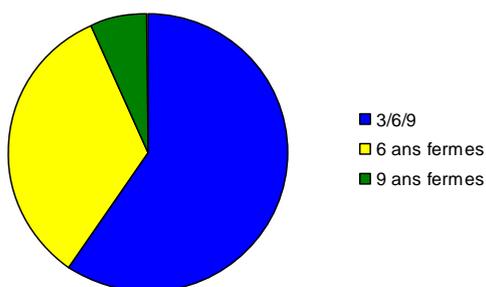
Bâtiments loués en majorité aux termes de baux, soumis aux articles L 145 du Nouveau Code de Commerce et aux articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

Taux d'occupation m² :	69,32 %
Taux d'occupation financier en K€ :	68%

Loyers des locaux loués (€ HT HC/an)	17 978 101 €
Revenu potentiel global *(€ HT HC/an)	26 320 337 €
Valeur locative globale (€ HT HC/an)	25 953 592 €

(*) : loyers des locaux loués + valeurs locatives des locaux vacants.

Répartition par type de baux

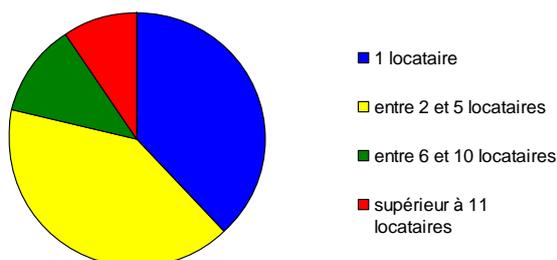


Dans l'ensemble, les baux sont récents et ont été consentis à des valeurs locatives de marché, assortis fréquemment de périodes fermes de 6 ou 9 ans. En effet, on note que 76 baux ont été conclus entre 2008 et 2009 et 45 courant 2010 – début 2011.

Les baux du portefeuille se répartissent de la manière suivante :

- 57 baux présentent des 6 ans fermes,
- 19 baux récents présentent des 9 ans fermes,
- et 119 baux récents présentent des 3/6/9.

Répartition par nombre de locataire



Les travaux d'entretien sont à la charge du Bailleur. Les autres clauses des baux sont « standard investisseur » et favorables au bailleur.

Les locataires en place présentent de nombreuses signatures de qualité.

Environnement

Pour une majorité des sites, en vertu de permis de construire délivrés postérieurement au 1er juillet 1997, ils n'entrent pas dans le champ d'application des décrets n°96-97 du 7 février 1996, du décret 97-855 du 12 septembre 1997 modifié par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret n°2002-839 du 3 mai 2002 imposant des prescriptions particulières en vue de la protection des occupants contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante.

De même, ils ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article L32-5 du Code de la Santé Publique comme portant sur des locaux construits après le 31 décembre 1947 et comme n'étant pas affectés, en tout ou partie, à de l'habitation.

Les biens seront donc supposés exempts de toute pollution éventuelle.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait de déduire de la valeur vénale le montant des travaux de dépollution à réaliser et d'intégrer les conséquences liées à la libération des locaux (si nécessaire, le cas échéant) et à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution des travaux.

Valorisation à Décembre 2010

Valeur vénale « occupé » du patrimoine :

**334 665 000 Euros Hors Droits
ou Hors Taxes Hors Frais**

Taux de rendement effectif global : 5.22%

Fait à Levallois, le 14 février 2011

Isabelle DENIS
Manager

Jean-Claude DUBOIS
Président

EXPOSÉ LIMINAIRE

PREAMBULE

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. ÉLEMENTS D'APPRECIATION

L'estimation de la valeur vénale des biens a été réalisée en prenant notamment en considération différents éléments :

Nous distinguerons notamment : - ceux communs à l'ensemble des biens,
- et ceux particuliers à une catégorie de biens.

1. PRINCIPAUX ELEMENTS D'APPRECIATION COMMUNS A L'ENSEMBLE DES BIENS

- ✓ localisation, environnement,
- ✓ pollution dans l'aspect environnemental : s'il se révélait une quelconque pollution du sol (hydrocarbures) ou des locaux (présence d'amiante, les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes au Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis) il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimée un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser,
- ✓ moyen d'accès par rapport aux transports en commun,
- ✓ qualité architecturale du bâtiment (façade, ossature...),
- ✓ qualité d'aménagement des parties communes (aménagement du hall, entretien des circulations...),
- ✓ ancienneté des constructions,
- ✓ existence de parkings soit dans l'immeuble, soit à proximité immédiate,
- ✓ revenu locatif,
- ✓ valeur locative,
- ✓ durée des baux restant à courir,
- ✓ qualité des locataires,
- ✓ demande locative, délais de commercialisation,
- ✓ importance des locaux vacants,
- ✓ aménagements et travaux effectués depuis la dernière expertise ou actualisation,
- ✓ offre concurrente,
- ✓ évolution du marché local dont dépend chaque bien considéré.

2. ÉLÉMENTS PARTICULIERS AUX BUREAUX

- ✓ l'adaptation des locaux aux besoins des entreprises modernes (informatique, bureautique...),
- ✓ l'existence d'équipements collectifs communs (RIE, standard...),
- ✓ la souplesse d'aménagement des locaux (flexibilité) et leur possibilité de division,
- ✓ l'importance des circulations horizontales par rapport aux surfaces utiles nettes,
- ✓ le niveau d'éclairage diurne des locaux.

3. ÉLÉMENTS PARTICULIERS AUX LOCAUX D'ACTIVITÉS

- ✓ la proportion de locaux à usage de bureaux d'accompagnement par rapport aux locaux d'activités,
- ✓ la présence d'équipements spécifiques (quais de déchargement, réseau de lutte incendie ...),
- ✓ existence de terrain résiduel permettant une éventuelle extension,
- ✓ les aires de circulation et de manœuvre autour du bâtiment,
- ✓ la hauteur libre des bâtiments et la trame des poteaux.

ÉLÉMENTS D'ÉTUDE

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 au Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par celui des :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997,
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001),
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996,
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002),

relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis (à l'exception des maisons individuelles) 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 (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002).

◆ Pollution

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes à l'article 1 de la Loi du 19 juillet 1976 relative à la remise en état d'un site pollué.

◆ Plomb

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

◆ Termites

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes à la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages. L'obligation s'impose aux propriétaires d'immeubles situés dans des zones délimitées par le préfet qui doivent déclarer à la mairie la présence de termites quand ils en ont connaissance et fournir un état parasitaire datant de moins de 3 mois au moment de la vente.

◆ **Radon**

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes à la Circulaire DGS/VS5 et DGUHC n° 99/46 du 27 janvier 1999 relative à l'organisation de la gestion du risque lié au radon.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution 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.

**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 %.

3.4.5 Document d'information annuel

**Liste des informations publiées ou rendues publiques durant les douze derniers mois
établie le 31 mars 2011
(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)	17 Décembre 2010	Augmentation de capital suite à l'émission d'ABSA (dépôt n°37839)
	03 mars 2011	Augmentation de capital suite à la conversion d'ABSA (dépôt n°7292)
GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS (1)	néant	néant
BALO (2)	31 mars 2010	Avis de réunion valant avis de convocation AGM du 7 mai 2010 (bulletin n°39)
	17 mai 2010	Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009
AMF (3)	14 avril 2010	Enregistrement du document de référence (exercice 2009) n°R10-021
	22 novembre 2010	Enregistrement de la note d'opération : émission d'ABSA n°10-0408
	8 décembre 2010	Déclaration de franchissement de seuils (210C1253)
	10 décembre 2010	Déclaration de franchissement de seuils (210C1261)
	13 décembre 2010	Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (210C1266)
	14 décembre 2010	Déclaration de franchissement de seuils (210C1272)

	10 janvier 2011	Déclaration de franchissement de seuils (211C0030)
JOURNAL D'ANNONCES LEGALES	15 avril 2010	Avis de convocation à l'AGM du 7 mai 2010 (Les Petites Affiches)
	15 décembre 2010	Augmentation de capital suite à l'émission d'ABSA (Les Affiches Parisiennes)
	1 ^{er} et 2 mars 2011	Augmentation de capital suite à la conversion d'ABSA (Les Affiches Parisiennes)
SITE INTERNET DE LA SOCIETE (4)	12 avril 2010	Communiqué : poursuite d'une dynamique solide et forte de croissance des loyers au T1 2010 : + 27,8%
	15 avril 2010	Mise à disposition du document de référence 2009 enregistré sous le numéro R.10-021
	16 avril 2010	Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 7 mai 2010
	11 mai 2010	Compte rendu des résultats des votes de l'Assemblée générale mixte du 7 mai 2010
	24 juin 2010	Nomination de Monsieur Stéphane plain au poste d'Asset Manager
	6 juillet 2010	Bilan semestriel du contrat de liquidité
	21 juillet 2010	Communiqué : croissance toujours soutenue des loyers : +30% sur le 1 ^{er} semestre 2010 à 10 M€
	6 septembre 2010	Communiqué : poursuite de la dynamique de performance Croissance soutenue du résultat opérationnel (+16%) des cashflows courants (+18%) et solide résistance de l'ANR (+1%) Nouveaux investissements : 20 M€
	6 septembre 2010	Rapport financier semestriel 2010
	9 septembre 2010	Apport complémentaire au contrat de liquidité

SITE INTERNET DE LA SOCIETE (4)	20 octobre 2010	Communiqué : Forte croissance du CA à fin septembre 2010 : +26%
	23 novembre 2010	Communiqué : Foncière INEA lance une augmentation de capital de 30,5 millions d'euros
	23 novembre 2010	Note d'opération : émission d'ABSA
	6 décembre 2010	Communiqué : Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
	7 décembre 2010	Communiqué : Information relative au nombre total de droits de vote (exercables et théoriques) et d'actions composant le capital social
	11 janvier 2011	Communiqué : bilan du contrat de liquidité au 31.12.2010
	2 février 2011	Communiqué : chiffre d'affaires 2010 = +28% 5 ^{ème} exercice consécutif de croissance supérieure à 25%
	15 février 2011	Communiqué : Résultat opérationnel 2010 : +24%. Perspectives 2014 : cash flow par action : +8% par an. Une croissance embarquée forte.
WIRE (5)	12 avril 2010	Communiqué : poursuite d'une dynamique solide et forte de croissance des loyers au T1 2010 : +27,8%
	15 avril 2010	Mise à disposition du document de référence 2009 enregistré sous le numéro R.10-021
	16 avril 2010	Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 7 mai 2010
	11 mai 2010	Compte rendu et résultats des votes de l'AGM du 7 mai 2010
	24 juin 2010	Nomination de Monsieur Stéphane Plain au poste d'Asset Manager
	6 juillet 2010	Bilan semestriel du contrat de liquidité
	21 juillet 2010	Communiqué : croissance toujours soutenue des loyers : +30% sur le 1 ^{er} semestre 2010 à 10 M€

WIRE (5)	6 septembre 2010	Communiqué : poursuite de la dynamique de performance
	6 septembre 2010	Rapport financier semestriel 2010
	9 septembre 2010	Apport complémentaire au contrat de liquidité
	20 octobre 2010	Communiqué : Forte croissance du CA à fin septembre 2010 : +26%
	23 novembre 2010	Communiqué : Foncière INEA lance une augmentation de capital de 30,5 millions d'euros
	2 décembre 2010	Communiqué : Succès de l'augmentation de capital de 30.5M€
	6 décembre 2010	Communiqué : Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
	7 décembre 2010	Communiqué : Information relative au nombre total de droits de vote (exerçables et théoriques) et d'actions composant le capital social
	4 janvier 2011	Communiqué : Information relative au nombre total de droits de vote (exerçables et théoriques) et d'actions composant le capital social
	11 janvier 2011	Communiqué : bilan du contrat de liquidité au 31.12.2010
	2 février 2011	Communiqué : chiffre d'affaires 2010 = +28% 5 ^{ème} exercice consécutif de croissance supérieure à 25%
	15 février 2011	Communiqué : Résultat opérationnel 2010 : +24%. Perspectives 2014 : cash flow par action : +8% par an. Une croissance embarquée forte.

(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/>

3.5 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.

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	2.8.1	245
1.2 Attestation des personnes responsables	2.8.1	245
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2.8.2	245/246
2.2 Changement de contrôleurs légaux	2.8.2	245/246
3. Informations financières sélectionnées		
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.1	6 à 8
3.2 Informations financières intermédiaires	1.1	na
4. Facteurs de risques	2.1.5.1 2.1.7.4	73 à 93 201/202 155 à 157
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	1.2.1	7
5.2 Investissements	2.1.1.1 2.1.1.2	36 39
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	1.2	7 à 25
6.2 Principaux marchés	1.4.1	30
6.3 Evénements exceptionnels	1.2	7
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	3.4.3	287
6.5 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.4.2	33
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du groupe	3.4.1	280
7.2 Liste des filiales importantes	3.4.1.2	280
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.2.2	8 à 25
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	2.1.5.1.1 2.1.5.1.2 2.1.6.2.	73 à 78 78 à 80 122
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière	2.1.2.1.4	40 à 42

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
9.2 Résultat d'exploitation	2.1.2.1 à 2.1.2.1.3 et 2.1.2.2.	39 à 40 et 42
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	2.1.2.1.4	40 à 42
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	2.4.3	183
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	2.1.2.1.4 2.1.5.1.3.	40 à 42 85 à 90
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la société	2.1.2.1.4 (voir informations sur covenants)	41
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	2.1.2.1.4	40 à 42
11. Recherche et développement, brevets et licences	3.4.3	287
12. Informations sur les tendances	2.1.4	
12.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	2.1.4.1.	72
12.2 Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	2.1.2.1.1	40
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
13.1 Principales hypothèses	na	na
13.2 Rapport établi par les contrôleurs légaux	na	na
13.3 Base comparable aux informations financières historiques	na	na
13.4 Validité des prévisions antérieures	na	na
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	2.1.3.1.1 2.1.3.1.4 2.1.3.2.1 2.1.3.2.4 3.3.2.2 3.3.2.3.1	44 47 48 à 50 60 à 66 274 274
14.2 Conflits d'intérêts	3.3.2.3.3	274
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2.1.3.1.3 2.1.3.2.3	45 et 46 55 à 60

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	2.1.3.5	71
16. Fonctionnement des organes d'administration et de Direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2.1.3.1.1 2.1.3.2.1 2.1.7.4	44 48 à 53 141 à 144
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	3.3.2.3.3	274 et 275
16.3 Informations sur les Comités	2.1.3.4 2.1.7.4 3.3.2.3	69 à 71 147 à 152 274
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	2.1.3 3.3.2.3.4	43 275
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés	2.1.2.2, 2.1.6.2. et 2.1.6.6.1	43, 122 et 124
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	2.1.3.1.3 2.1.3.2.3 2.1.6.6.2	46 55 124
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	2.1.2.2	43
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	2.1.6.1.2 2.1.6.1.4 3.2.2.3	110 110 à 114 257
18.2 Existence de droits de vote différents	3.2.1.2 et 3.2.1.4	252 et 255
18.3 Contrôle de l'émetteur	2.1.6.1.2	110
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	3.2.3	269
19. Opérations avec des apparentés	2.4.3 (note 20 sur information relative aux parties liées)	218
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques	2.4 2.5	180 à 218
20.2 Informations financières pro forma	n.a	219 à 238
20.3 Comptes sociaux	2.5	219 à 238

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2.7	239 à 244
20.5 Date des dernières informations financières	2.	Au 31.12.2010 36
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	na	
20.7 Politique de distribution du dividende	2.1.6.1.6	115
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.1.5.1.2	85
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	2.1.4.4	73
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social	3.2.2	257
21.2 Acte constitutif et statuts	3.1	248 à 251
22. Contrats importants	3.4.2	282 à 287
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	3.4.4	287 à 304
23.1 Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert	3.4.4	289
23.2 Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites	3.4.4	288
24. Documents accessibles au public	3.5	309
25. Informations sur les participations	2.5 (tableau filiales et participations)	237

5. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL (conformément aux articles L451-1-2 du Code Monétaire et Financier et 222-3 du règlement général de l'AMF)

INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	PAGES
Attestation du responsable du document	245
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)	39
- 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)	110, 119 et 120
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2 du Code de Commerce)	118, 123 et 124
Etats financiers et rapports	
- Comptes annuels	219 à 238
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	242 à 244
- Comptes consolidés	180 à 218
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	239 à 241
Honoraires des Commissaires aux Comptes	247
Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société	140 à 160
Rapport des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne	163 à 165

INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL Recommandation AMF n° 2010-13 du 2 décembre 2010	PAGES
Table de concordance RSE	
Informations sociales	
<ul style="list-style-type: none"> - 1-a Effectif total - • Embauches en contrat à durée déterminée - • Embauches en contrat à durée indéterminée - • Difficultés éventuelles de recrutement, - • Licenciements et leurs motifs, - • Heures supplémentaires, l - • Main-d'oeuvre extérieure à la société 	43,46,71 et 122
<ul style="list-style-type: none"> - 1-b Informations relatives aux plans de réduction des effectifs - • Sauvegarde de l'emploi, - • Efforts de reclassement, - • Réembauches et aux - • Mesures d'accompagnement 	n.a
<ul style="list-style-type: none"> - 2- Organisation du temps de travail - • Durée du temps de travail pour les salariés à temps plein - • Durée du temps de travail pour les salariés à temps partiel, - • Absentéisme - • Motifs de l'absentéisme 	n.a
<ul style="list-style-type: none"> - 3- Rémunérations - • Evolution de la rémunération - • Charges sociales, - • Intéressement, - • Participation et plans d'épargne salariale, - • Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes 	n.a
<ul style="list-style-type: none"> - 4- Relations professionnelles et bilan des accords collectifs - 5- Conditions d'hygiène et de sécurité - 6- Formation - 7- Emploi et l'insertion des travailleurs handicapés - 8- Oeuvres sociales 	n.a
<ul style="list-style-type: none"> - 9- Sous-traitance - • Prise en compte de l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional - • Relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, etc... - • Importance de la sous-traitance - • Promotion auprès du sous-traitant du respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT - • Prise en compte par les filiales étrangères de l'entreprise de l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales 	122
Informations environnementales	78 et suiv, 122,123.
<ul style="list-style-type: none"> - 1- La consommation de ressources en eau, - • Consommation de matières premières - • Consommation d'énergie 	

<ul style="list-style-type: none"> - • - • - • - • - • - • 	<ul style="list-style-type: none"> Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique Recours aux énergies renouvelables, Conditions d'utilisation des sols, Rejets dans l'air, l'eau et le sol Nuisances sonores ou olfactives Traitement des déchets 	
<ul style="list-style-type: none"> - 2- - 3- - 4- - 5- - 6- - • - • - • - 7- - 8- - 9- 	<ul style="list-style-type: none"> Mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement Mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement Existence de services internes de gestion de l'environnement, Formation et information des salariés sur celui-ci, Moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement Organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution au-delà des établissements de la société Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement Montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement Eléments sur les objectifs assignés aux filiales à l'étranger 	<p>78 et s.</p> <p>122 et 123</p> <p>85</p>