



Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 47.940.141,10 euros  
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers  
420 580 508 RCS NANTERRE

**DOCUMENT DE REFERENCE  
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL  
EXERCICE 2009**



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 14 avril 2010 sous le numéro R.10-021. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié "si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes". Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de FONCIERE INEA à l'adresse de son siège administratif sis 2 rue des Moulins 75001 Paris ou sur son site internet <http://www.inea-sa.eu> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

### **Le mot du Président**

« En dépit des conditions de marché, Foncière INEA a connu une croissance solide, résultat de sa stratégie, de son adaptation et de son positionnement en Régions, sur des classes d'actifs attractifs, neufs, et liquides.

En 2009, Foncière INEA a ainsi franchi un cap majeur de son développement achevant quasiment la livraison de la part bureaux de son patrimoine (60%).

En 2010 et au delà, Foncière INEA entend poursuivre ses investissements et ses arbitrages opportunistes afin de garantir un nouveau cycle de croissance à long terme. »

## TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>PRESENTATION DU GROUPE .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	CHIFFRES CLÉS .....	6
<b>1.2</b>	PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE.....	7
1.2.1	PROFIL.....	7
1.2.2	PATRIMOINE IMMOBILIER .....	8
1.2.3	REGIME SIIC .....	26
<b>1.3</b>	STRATÉGIE.....	27
1.3.1	STRATEGIE ET OBJECTIFS.....	27
1.3.2	STRATEGIE ET ORGANISATION .....	28
<b>1.4</b>	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ.....	28
1.4.1	LE MARCHÉ DE L’IMMOBILIER D’ENTREPRISE.....	28
1.4.2	LA CONCURRENCE : UNE TRANSFORMATION DU PAYSAGE.....	42
1.4.3	LES REGLEMENTATIONS ATTACHEES A LA DETENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS DE FONCIERE INEA .....	43
<b>2.</b>	<b>RAPPORT FINANCIER.....</b>	<b>45</b>
<b>2.1</b>	RAPPORT DU DIRECTOIRE A L’ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2010 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D’UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.....	45
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 2009 .....	45
2.1.2	RESULTAT DES ACTIVITES AU COURS DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009 .....	48
2.1.3	GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	52
2.1.4	EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D’AVENIR .....	85
2.1.5	PRESENTATION DES RISQUES PROPRES A FONCIERE INEA ET A SON SECTEUR D’ACTIVITE ET ASSURANCES.....	87
2.1.6	FONCIERE INEA ET SES ACTIONNAIRES.....	112
2.1.7	TABLEAU DES RESULTATS (5 DERNIERS EXERCICES) ; DELEGATIONS DE COMPETENCES ; RAPPORT SUR LE CONTROLE INTERNE .....	132
<b>2.2</b>	RAPPORT DU DIRECTOIRE A L’ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2010 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D’UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE .....	154
<b>2.3</b>	ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L’ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2010.....	161
<b>2.4</b>	COMPTES CONSOLIDES .....	177
2.4.1	COMPTES CONSOLIDES 2007.....	177
2.4.2	COMPTES CONSOLIDES 2008.....	177
2.4.3	COMPTES CONSOLIDES 2009.....	178

<b>2.5</b>	COMPTES ANNUELS 2009.....	216
<b>2.6</b>	INFORMATIONS PRO FORMA SI APPLICABLE.....	235
<b>2.7</b>	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	235
2.7.1	RAPPORT DES CAC SUR LES COMPTES CONSOLIDES 2007 + 2008 +2009.....	235
2.7.2	RAPPORT GENERAL DES CAC SUR LES COMPTES ANNUELS 2007 +2008 + 2009.....	238
<b>2.8</b>	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	240
2.8.1	DECLARATIONS DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	240
2.8.2	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	240
<b>2.9</b>	HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	242
<b>3.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL.....</b>	<b>243</b>
<b>3.1</b>	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE.....	243
3.1.1	DENOMINATION SOCIALE, SIEGE SOCIAL ET ETABLISSEMENT SECONDAIRE.....	243
3.1.2	REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES – SIRET ET A.P.E.....	243
3.1.3	DATE DE CONSTITUTION, DUREE DE LA SOCIETE, EXERCICE SOCIAL.....	243
3.1.4	FORME JURIDIQUE, LEGISLATION APPLICABLE, DATE D’ADMISSION A EURONEXT.....	243
3.1.5	OBJET SOCIAL.....	243
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).....	244
<b>3.2</b>	AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L’ACTIONNARIAT.....	246
3.2.1	DISPOSITIONS DES STATUTS RELATIVES AU CAPITAL ET A L’ACTIONNARIAT.....	246
3.2.2	CAPITAL SOCIAL (NOMBRE D’ACTIONS ; TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL ; OBLIGATIONS).....	252
3.2.3	PACTES D’ACTIONNAIRES.....	258
<b>3.3</b>	AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	259
3.3.1	EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	259
3.3.2	AUTRES INFORMATIONS SUR LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET SURVEILLANCE.....	263
<b>3.4</b>	AUTRES INFORMATIONS SUR L’ACTIVITÉ ET L’ORGANISATION DU GROUPE.....	268
3.4.1	ORGANIGRAMME.....	268
3.4.2	CONTRATS IMPORTANTS.....	269
3.4.3	DEPENDANCE A L’EGARD DE BREVETS OU LICENCES.....	275
3.4.4	INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DECLARATIONS D’EXPERTS ET DECLARATIONS D’INTERETS.....	275
3.4.5	DOCUMENT D’INFORMATION ANNUEL.....	294
<b>3.5</b>	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	298

<b>4.</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N°809/2004.....</b>	<b>299</b>
<b>5.</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>303</b>

## 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 FONCIERE INEA est ci-après désignée sous les appellations «FONCIERE INEA», « INEA » et / ou la « Société ».

### 1.1 CHIFFRES CLÉS

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de FONCIERE INEA pour les périodes annuelles aux 31 décembre 2007, 2008 et 2009.

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 2009, 2008 et 2007 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>13 652</b>	<b>10 259</b>	<b>5 699</b>
Plus-values de cession	2 323	2 040	2 890
<b>Produits des activités courantes*</b>	<b>15 975</b>	<b>12 299</b>	<b>8 589</b>
Frais de fonctionnement	-3 315	-2 402	-1 994
Dotation aux amortissements	-4 549	-3 761	-2 680
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 111</b>	<b>6 136</b>	<b>3 915</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-5 249</b>	<b>-2 854</b>	<b>503</b>
Quote part de résultat des SME	439	134	-133
Impôt / Exit Tax	507	349	-964
<b>Résultat net</b>	<b>3 808</b>	<b>3 765</b>	<b>3 321</b>
<b>EBITDA **</b>	<b>13 099</b>	<b>10 031</b>	<b>6 462</b>
<b>Cash Flow **</b>	<b>8 357</b>	<b>7 526</b>	<b>6 001</b>

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

\*\*.- L'EBITDA 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 FONCIERE INEA au 31/12/2009, 31/12/2008, 31/12/2007 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>226 003</b>	<b>189 685</b>	<b>156 707</b>
Clients et autres débiteurs	7 048	9 573	6 179
Créances d'impôt sur le résultat	-	88	269
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 621	28 854	11 258
Actifs non courants destinés à être cédés	15 846	19 324	-
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>41 515</b>	<b>57 839</b>	<b>17 706</b>
<b>Total ACTIF</b>	<b>267 518</b>	<b>247 524</b>	<b>174 413</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>103 334</b>	<b>97 898</b>	<b>100 834</b>
Total passifs non courants	152 825	124 430	59 864
Total passifs courants	11 359	25 195	13 715
<b>Total Passifs</b>	<b>164 184</b>	<b>149 625</b>	<b>73 579</b>
<b>Total PASSIF et CAPITAUX PROPRES</b>	<b>267 518</b>	<b>247 523</b>	<b>174 413</b>

## 1.2 PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE

### 1.2.1 Profil

Créée le 16 octobre 1998, FONCIERE INEA a débuté ses activités immobilières fin 2004. Elle s'est spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises, situé en Régions, et intervient plus particulièrement sur le marché des bureaux, des plateformes de messagerie, des parcs d'activité et des entrepôts logistiques.

Les actions de Foncière Inéa ont été admises sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA le 7 décembre 2006 (cf le document de base enregistré par l'AMF le 20 octobre 2006 sous le numéro I-06-167 et Note d'Opération y attachée incluant le résumé, visée par la même AMF le 24 novembre 2006 sous le numéro 06-435).

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

Son patrimoine est, à la date d'enregistrement du présent document, constitué principalement d'immeubles de bureaux et de locaux d'activité en Régions (voir ci-après et au paragraphe 1.2.2.1 «Description du patrimoine immobilier »).

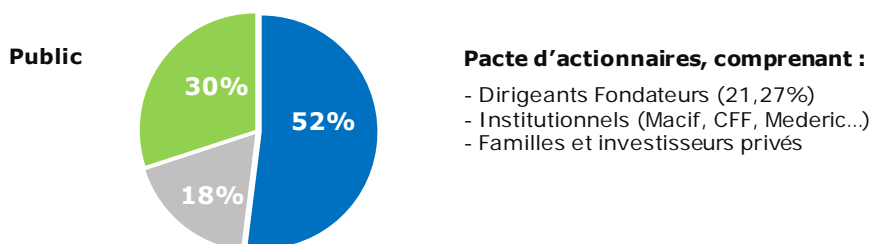
Afin de renforcer sa croissance organique, FONCIERE INEA a réalisé les augmentations de capital telles que mentionnées au paragraphe 2.1.6.1 « Informations relatives au capital » ci-après).

Elle a également émis le 10 juillet 2008 un emprunt obligataire décrit au paragraphe 3.2.2.5 ci-après qui a fait l'objet d'une note d'opération incluant le résumé du prospectus visée par l'AMF le 1er juillet 2008 sous le numéro 08-145 (sachant que le prospectus est disponible sur le site internet de la société (<http://www.inea-sa.eu>) ainsi que sur le site internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>)).

FONCIERE INEA a renforcé ses fonds propres d'environ 8,1 millions d'euros suite à l'exercice en date du 27 novembre 2009 des Bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise détenus par les fondateurs.

Au 31 décembre 2009 le montant des capitaux propres consolidés de FONCIERE INEA atteint 103.334 K€.

La répartition du capital est la suivante :

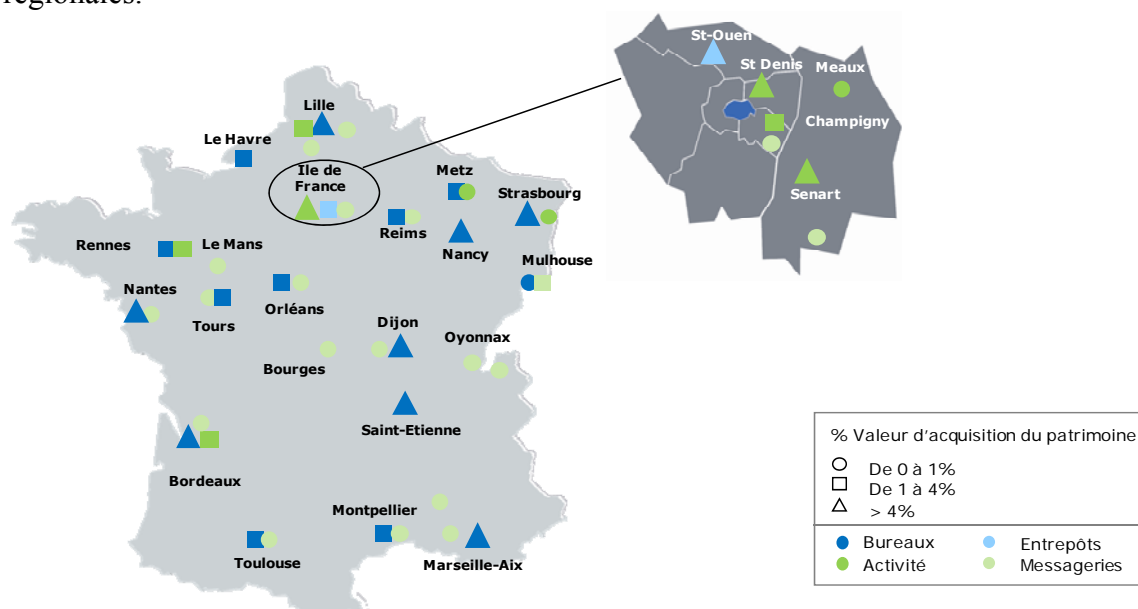


**Institutionnels :** AGF, CM CIC, Banques Populaires, CARAC, Paris Orléans, ...

## 1.2.2 Patrimoine immobilier

### 1.2.2.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2009, le portefeuille de FONCIERE INEA livré et en cours de livraison est constitué de 99 actifs neufs ou récents situés à 81% en régions, au sein de 22 métropoles régionales.





Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (60% du patrimoine), de locaux d'activité (30%), de plateformes de messagerie (6%) et d'entrepôts (4%).

Au 31 décembre 2009, ce patrimoine représente une surface locative totale de 248.164 m<sup>2</sup>.

Seuls 60% du portefeuille (148.888 m<sup>2</sup>) sont déjà livrés et comptabilisés au bilan de FONCIERE INEA ou d'une de ses filiales, les 40% restant (99.276 m<sup>2</sup>) correspondant à des promesses ou VEFA signées.

Le loyer moyen s'établit à 114 €/m<sup>2</sup>, mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

- 146 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux,
- 99 €/m<sup>2</sup> les locaux d'activités,
- 76 €/m<sup>2</sup> pour les plateformes de messagerie,
- et 51 €/m<sup>2</sup> pour les entrepôts.

Enfin le rendement global du patrimoine ressort à 8,37%.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

FONCIERE INEA possède 42 immeubles de bureaux, 16 plateformes de messageries et 14 entrepôts / immeubles d'activité répartis comme suit :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31.12.09		
						Loyer €HT/an	Loyer €/m²	Rdt
Montpellier - Perols	2	Bureaux	juil 06 - fév07	6 219		828 149	137	
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	1-août-06	3 093		427 000	122	
Saint Herblain - Exapole I	1	Bureaux	15-nov.-06	1 322		151 018	126	
Rennes cap Nord	1	Bureaux	11-janv.-07	2 967		385 008	126	
Mérignac - Parc Ariane	4	Bureaux	1-mars-07	6 024		761 426	124	
Nantes - Prisme	1	Bureaux	12-mars-07	3 003		641 259	178	
Villiers - Brabois	3	Bureaux	20-mars-07	3 438		450 327	129	
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	3-mai-07	2 638		327 569	118	
Champigny Parc des Nations	3	Activité	mai - nov 07	5 294		852 045	161	
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	15-mai-07	600		66 873	111	
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	5-juin-07	1 209		201 462	167	
Marseille - Les Baronnie	4	Bureaux	21-juin-07	7 439		999 204	131	
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1-sept.-07	1 010		114 149	113	
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3-oct.-07	3 290		347 835	107	
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	3-oct.-07	1 630		256 249	157	
SPB Le Havre	1	Bureaux	14-déc.-07	4 995		812 979	163	
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	21-déc.-07	14 679		757 744	52	
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	21-déc.-07	5 856		281 088	48	
Portefeuille SERNAM 2006/07 *	11	Messageries	Livré	12 747		895 726	69	
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	20-févr.-08	1 322		167 188	123	
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	29-févr.-08	2 872		462 533	158	
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	15-avr.-08	2 742		410 667	141	
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	30-avr.-08	3 838		278 277	73	
Mérignac ESG	1	Activité	26-juin-08	1 339		253 531	189	
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	26-juin-08	3 116		466 349	143	
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	23-sept.-08	4 999		679 136	136	
Holtzheim	1	Activité	25-nov.-08	849		109 569	125	
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	27-nov.-08	2 303		383 971	167	
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	8-déc.-08	2 085		329 414	158	
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	19-déc.-08	2 085		280 470	135	
Portefeuille SERNAM 2008 *	4	Messageries	2008	3 297		291 670	99	
Crèche LPCR Signes	1	Activité	12-janv.-09	490		80 609	164	
Strasbourg La Durance	1	Bureaux	5-févr.-09	787		114 602	134	
Nantes Beaulim	1	Bureaux	3-mars-09	3 701		515 756	130	
Reims - Eureka bât 2	1	Bureaux	16-avr.-09	2 085		262 710	126	
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	23-avr.-09	1 573		227 195	144	
Niederhausbergen A	1	Activité	13-mai-09	4 367		323 721	85	
Niederhausbergen B	1	Bureaux	13-mai-09	1 438		195 125	124	
MAN Avillé	1	Activité	16-juil.-09	1 780		217 945	122	
Tours Central Station	1	Bureaux	sept-09	3 349		571 378	171	
Innovespace Bordeaux Tranche 1	1	Activité	12-oct.-09	5 198		320 470	62	
Lille - Eurasanté bât A	1	Bureaux	15-déc.-09	1 406		192 763	137	
Lille - Château Blanc bât H	1	Bureaux	15-déc.-09	1 271		189 621	149	
Montpellier Mistral	1	Bureaux	22-déc.-09	3 143		612 175	195	
<b>TOTAL EXISTANT</b>	<b>72</b>			<b>148 888</b>	<b>206 946 366</b>	<b>17 493 955</b>	<b>117</b>	<b>8,45%</b>

\* Prise en compte de la quote part INEA uniquement (22%)

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

- 8 immeubles en 2006, correspondant à une surface de 12.539m<sup>2</sup>
- 33 immeubles en 2007, correspondant à une surface de 74.913 m<sup>2</sup>
- 17 immeubles en 2008, correspondant à une surface de 29.385 m<sup>2</sup>
- 14 immeubles en 2009, correspondant à une surface de 32.051 m<sup>2</sup>

## Description des actifs livrés au 31 décembre 2009

### ❖ 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 m<sup>2</sup>) est occupée par 13 locataires.

### ❖ Immeubles Champ Chardon (Orléans)

L'ensemble se compose d'un immeuble de bureaux récent d'une SHON de 3.093 m<sup>2</sup> 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 2.742m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> entièrement louée aux sociétés ORSYS, ALTEN et COVED (groupe SAUR). La location du bâtiment H, acquis en février 2008, s'est achevée début 2010.

### ❖ Rennes « Cap Nord »



Situé à proximité du centre-ville de Rennes, l'immeuble R+4 d'une surface de 2.967 m<sup>2</sup> a été livré en janvier 2007. Il est loué à huit 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et partiellement loués. Le bâtiment D (1.469 m<sup>2</sup>) et une partie du bâtiment E ont été cédés respectivement en octobre 2008 et décembre 2009.

### ❖ Immeubles Parc Ariane (Mérignac)



Situé dans la périphérie ouest de Bordeaux, à Mérignac (Gironde), l'ensemble Mérignac Parc Ariane se compose de 4 immeubles R+1 d'une surface utile totale de 6.024 m<sup>2</sup>.  
Livré en mars 2007, l'ensemble est entièrement loué à la société COFINOGA via des baux fermes de six ans.

### ❖ Immeuble Le Prisme (Nantes)



FONCIERE INEA a signé le 29 juin 2006 une promesse de vente avec la SCI Crucy Fouré portant sur un immeuble en construction composé d'un rez-de-chaussée et 4 étages (R + 4) pour une surface locative totale de 2.990 m<sup>2</sup>.  
Le rez-de-chaussée accueille 580m<sup>2</sup> de surface commerciale, le reste étant dédié aux bureaux.  
Livré en mars 2007, l'immeuble est entièrement occupé par 3 locataires, dont le principal (81%) est le GIE Ernst & Young.

### ❖ Bruguières « Adamantis »



L'ensemble immobilier, composé de deux bâtiments R+1 à usage de bureaux, se situe à Bruguière, à 15km de Toulouse. Livrés en mai 2007, les deux bâtiments ont une surface utile de 1.319 m<sup>2</sup> chacun et sont partiellement loués.

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



Trois bâtiments à usage de locaux d'activités ont été acquis sur la commune de Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne), dans la ZAC des Nations. L'ensemble, d'une surface utile de 5.308 m<sup>2</sup>, est partiellement loué à divers locataires.

❖ **Mérignac « Le Châtelier**



Deuxième acquisition de FONCIERE INEA à Mérignac (Gironde), cet immeuble en RDC de 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Acquis par cession de crédit-bail immobilier, l'ensemble est entièrement loué à la société BNP PARIBAS via un bail ferme de six ans.

### ❖ Le Havre – « Le Vauban »



L'immeuble R+4 « Le Vauban », à usage exclusif de bureaux, se situe à l'entrée de la ville du Havre, à proximité immédiate de la gare SNCF et de la gare routière. L'acquisition s'est faite en décembre 2007 par cession d'un contrat de crédit bail immobilier à la société SPB, qui est aujourd'hui l'unique locataire pour la totalité des 4.995 m<sup>2</sup>, via un bail de six ans fermes.

### ❖ Saint Ouen l'Aumône I et IV



FONCIERE INEA a acquis en décembre 2007 deux entrepôts sur la commune de Saint Ouen l'Aumône dans le Val d'Oise. L'entrepôt I, situé dans la « ZAC des Béthunes », a une surface utile de 5.856 m<sup>2</sup>. L'entrepôt IV, situé dans la ZA « Vert Galant Sud », a une surface utile de 14.572 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, est entièrement loué à deux filiales du groupe VINCI (SECO et GRANIOU) et à THYSSENKRUP via des baux fermes de six ans.



### ❖ **Mérignac ESG**

Troisième acquisition de FONCIERE INEA à Mérignac (Gironde), cet immeuble d'activité de 1.339 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (2.085 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup>. Deux bâtiments, l'un entièrement loué à la société VENDOME (laboratoires JOHNSON&JOHNSON) et l'autre partiellement aux sociétés CEGID et SUISSE GRELE, 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 m<sup>2</sup> est entièrement loué à la société CARRIER TRANSICOLD FRANCE via un bail ferme de neuf ans.

#### ❖ **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<sup>ère</sup> crèche, d'une surface de 490 m<sup>2</sup>, a été livrée à Signes en janvier 2009.

#### ❖ **Strasbourg Durance**

Cet immeuble de bureau d'une surface de 787 m<sup>2</sup>, acquis en février 2009, est situé au sein de la zone historique de bureau de la Meinau à Strasbourg. Il est entièrement loué à 4 sociétés dont GE MEDICAL SYSTEMS.

### ❖ Nantes Beaulim



Cet immeuble de bureau de 3.701 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, loué à 15 locataires parmi lesquels AIGLE, QUIKSILVER, ou encore LA POSTE.

### ❖ MAN Avrillé



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 m<sup>2</sup>.

#### ❖ 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 m<sup>2</sup> répartis sur 5 étages a été livré en septembre 2009. Il est loué aux deux tiers au TRIBUNAL DE COMMERCE et à la société DAHER.

#### ❖ 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 m<sup>2</sup> et 55 parkings. Le 1er bâtiment (1.271 m<sup>2</sup>) a été livré en décembre 2009 et le second le sera au cours du 1er trimestre 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 m<sup>2</sup> 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 trois autres le seront au cours du 1er semestre 2010.

#### ❖ **Montpellier Mistral**



Situé en plein centre-ville de Montpellier, l'immeuble Mistral, d'une surface utile de 3.143 m<sup>2</sup>, 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, se compose de 3 bâtiments d'une surface totale de 14.384 m<sup>2</sup>. La première tranche de ce programme a été livrée en octobre 2009.

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



FONCIERE INEA possède une participation de 22% dans la société Messageries Développement dont l'objet est la construction d'une vingtaine de plateformes de messageries pour SERNAM XPRESS sur une période de 3 ans. La société SERNAM XPRESS contracte systématiquement un bail ferme de 9 ans pour chacune des unités à construire. Au 31 décembre 2009, 15 baux ont été signés avec SERNAM-XPRESS.

Sites	Superficie (m <sup>2</sup> )	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 - Castelnaud 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
<b>Total</b>	<b>72 918</b>	

Au 31/12/09, le taux d'occupation du patrimoine livré est de 95%. La vacance (5%) est concentrée sur les actifs suivants :

Sites	Vacance		Loyer potentiel
	m <sup>2</sup>	%	k€/an
Marseille	2 476	33%	314
Dijon AB	1 926	26%	413
Champigny	800	11%	100
Villiers Brabois	547	7%	68
Orléans Sogeprom	482	6%	73
Rennes Cap Nord	469	6%	58
Toulouse	425	6%	51
Autres	352	5%	43
<b>Vacance (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 475</b>	<b>100%</b>	<b>1 120</b>
<b>Vacance (% patrimoine livré)</b>	<b>5,0%</b>		

## ii. Immeubles à livrer

Le patrimoine de FONCIERE INEA pour lequel des accords de promesse d'achat ou des VEFA ont été signés depuis l'origine jusqu'au 31 décembre 2009 se compose des ensembles suivants :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix acquisition (€ HT)	Au 31.12.09		
						Loyer €HT/an	Loyer €/m <sup>2</sup>	Rdt
Meaux Parc des Platanes	1	Activité	mars-10	3 200		300 000	94	
Nantes Cambridge	1	Bureaux	mai-10	4 419		761 000	172	
Nancy Victor	1	Bureaux	févr-10	3 937		584 010	148	
MAN 2010	2	Activité	2010	4 131		414 900	100	
Lille - Château Blanc bât I	1	Bureaux	févr-10	1 271		188 736	148	
Lille - Eurasanté B/C/D	3	Bureaux	T1 2010	4 182		481 032	115	
Saint Etienne	1	Bureaux	mai-10	12 886		1 944 473	142	
Crèches LPCR	2	Activité	2010	2 510		381 941	152	
Portefeuille SERNAM 2010 et + *	9	Messageries	s/année	7 966		534 920	67	
Innovespace Bordeaux Tranche 2	1	Activité	T4 2010	9 186		579 885	63	
Innovespace Sénart Tranche 1	1	Activité	févr-10	8 281		620 656	75	
Innovespace Sénart Tranche 2	1	Activité	déc-10	8 935		669 661	75	
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	janv-11	16 456		2 011 511	122	
MAN 2011	2	Activité	2010-11	11 916		1 275 000	107	
<b>TOTAL A LIVRER</b>	<b>27</b>			<b>99 276</b>	<b>130 578 513</b>	<b>10 747 725</b>	<b>108</b>	<b>8,23%</b>

\* Prise en compte de la quote part INEA uniquement (22%)

Le taux de (pré) location du patrimoine à livrer de 44% (100% avec les garanties locatives) :

	2010	2011	Total
Patrimoine à livrer (m <sup>2</sup> )	70 904	28 372	99 276
Surface louée (m <sup>2</sup> )	31 600	11 916	43 516
Taux de location (%)	45%	42%	44%
Taux de location avec garantie locative	100%	100%	100%

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

### 1.2.2.2 Description de la situation locative

Les loyers facturés sur l'exercice 2009 s'élèvent à 18.553 K€. Ce montant tient compte des revenus locatifs de la SAS Messageries Développement (SERNAM) au prorata du pourcentage de détention de la Société (22%). Dans les comptes consolidés, la Société SAS Messageries Développement est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

Sociétés	%détention par INEA	Nombre de locataires	Loyers facturés (k€- charges incluses)	%
Foncière INEA	-	148	15 315	83%
SCI PA	99%	1	1 182	6%
SCI Alpha Marbeuf	100%	30	675	4%
SAS Messageries Développement	22%	1	1 381	7%
<b>Total</b>		<b>180</b>	<b>18 553</b>	<b>100%</b>

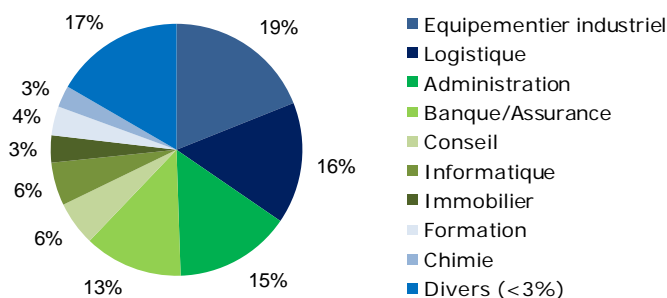
### Principaux locataires

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

Au 31 décembre 2009, les principaux locataires sont SERNAM XPRESS, COFINOGA, STACI, GENERALI VIE, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA METROPOLE MESSINE, SPB, EDF, POLE EMPLOI, BNP PARIBAS, CHRONOPOST, IBM, CAP GEMINI, LG, ERNST&YOUNG, PUM PLASTIQUES, AGF VIE, CRISTAL UNION, JOHNSON & JOHNSON, VINCI ou encore le TRESOR PUBLIC.

Cette faible dépendance de la Société envers ces locataires devrait encore se réduire sensiblement au cours de l'année 2010, 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 :



La part du chiffre d'affaires des principaux locataires est de 37%.



## **Structure des baux et loyers**

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

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

- a) l'ensemble des charges de toutes natures afférentes directement ou indirectement aux locaux loués y compris celles afférentes aux parties communes,
- b) tous impôts, taxes contributions ou autres afférents aux locaux loués quel qu'en soit le débiteur légal et notamment l'impôt foncier,
- c) 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 FONCIERE INEA.

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

## **Investissements**

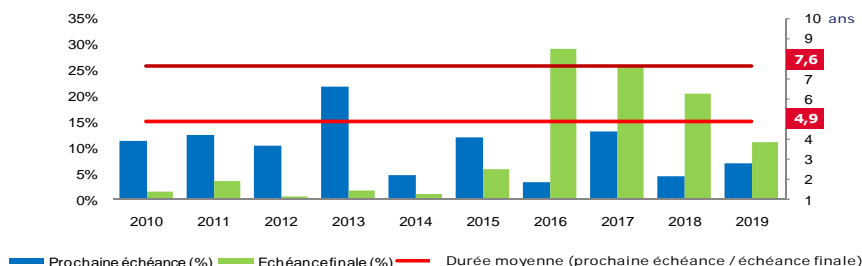
Il est rappelé qu'au cours de l'année 2009, aucune somme au titre des travaux n'a été facturée aux locataires dans le cadre de l'application de conventions locatives. Aucun autre gros travail d'entretien n'a été réalisé et pris en charge directement par les locataires conformément aux stipulations de leurs baux. Enfin, au titre des travaux d'investissement non récupérables, rien n'a été réalisé et FONCIERE INEA n'a supporté aucune charge en 2009.

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

## **Durée des baux et faculté de renégociation**

Les développements concernant ces deux points tels que décrits dans le document de référence visé par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 (page 19 de celui-ci) demeurent inchangés et restent applicables au titre de l'exercice 2009.

Au 31 décembre 2009, 77% des baux signés sont longs (6 ou 9 ans fermes). La durée moyenne à échéance finale est de 7,6 ans.



### 1.2.3 Régime SIIC

Dans la conduite de son activité, FONCIERE INEA est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au statut de SIIC puisqu'elle a opté pour ce régime (option effectuée le 14 février 2007 avec effet au 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, FONCIERE INEA est pour ses autres activités une société soumise aux dispositions de l'impôt sur les sociétés dans des conditions de droit commun.

##### 1.2.3.1 Statut de SIIC

Le régime fiscal des SIIC est décrit dans la note annexe n°7.2 aux états financiers consolidés 2009, page 202.

##### 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 2009, page 203.

##### 1.2.3.3 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Les risques liés aux contraintes du régime fiscal des SIIC sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 ci-après.

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

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 ci-après.

##### 1.2.3.5 Risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 ci-après.

## 1.3 STRATÉGIE

### 1.3.1 Stratégie et objectifs

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

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

Fin 2009, celui-ci ressort à 355 millions d'euros.

De 2006 à 2008, FONCIERE INEA a procédé à des acquisitions ciblées d'immeubles de qualité, neufs, localisés en Régions dont les perspectives de commercialisation et donc de rentabilité correspondaient à ses objectifs de rendement interne.

Dès fin 2008, face à la crise financière et économique, elle a su adapter sa stratégie à ce nouvel environnement économique, en conservant des liquidités disponibles malgré leur coût de portage, tout en continuant à réaliser des arbitrages de manière profitable et en investissant de manière opportuniste. La société a par ailleurs mis l'accent sur des immeubles neufs dits « tertiaires » situés à proximité voire au centre des grandes métropoles régionales, largement loués afin de « sécuriser » les locations et offrant des labels de type THPE (pour répondre aux attentes de ses locataires, toujours plus exigeants s'agissant de la qualité de la construction, des systèmes de climatisation, des accès etc.).

Elle a eu systématiquement recours à des crédits bancaires maintenant un ratio LTV moyen inférieur à 60 % (voire à des opérations de crédit bail immobilier).

Cette démarche volontaire a été efficace et lui a permis de consolider un portefeuille d'immobilier d'entreprise de grande qualité, tout en dégagant un rendement locatif net de 8,4% (se référer, pour plus d'informations sur la cohérence de la stratégie de la Société, au précédent document de référence- exercice 2008 pages 23 et 24-).

Il est rappelé que pour faire face à ses investissements et financer ses acquisitions immobilières, FONCIERE INEA a réalisé depuis sa création plusieurs augmentations de capital grâce à des placements privés auprès de personnes physiques, de holdings familiaux et d'investisseurs institutionnels, puis elle a fait un premier appel public à l'épargne en décembre 2006, lors de son introduction en bourse et a procédé en juillet 2008, à l'émission d'un emprunt obligataire (OCEANE) (comme indiqué au paragraphe 3.2.2.5 ci-après).

Le 27 novembre 2009, FONCIERE INEA a renforcé ses fonds propres d'environ 8,1 millions d'euros suite à l'exercice des Bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise détenus par les fondateurs.

### 1.3.2 Stratégie et organisation

La stratégie et les objectifs susvisés sont mis en œuvre par les trois fondateurs de la société, Alain JULIARD, Philippe ROSIO et Arline GAUJAL-KEMPLER qui forment une équipe soudée, pour avoir travaillé ensemble, de nombreuses années, dans le domaine de l'acquisition et de la gestion de patrimoines immobiliers d'entreprises.

L'organisation est dualiste puisque FONCIERE INEA est gérée par un Directoire (présidé par Philippe ROSIO avec Arline GAUJAL-KEMPLER à ses côtés comme Directeur général) qui administre et dirige la Société sous le contrôle permanent d'un Conseil de Surveillance (ce dernier étant présidé par Alain JULIARD).

Le Conseil de Surveillance est secondé par un Comité d'Audit dont les membres sont nommés par le Conseil de Surveillance, en raison de leur degré d'expertise (la mission du Comité d'Audit et sa composition sont spécifiées au paragraphe 2.1.3.4.2 ci-après ainsi que dans le rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne, objet du paragraphe 2.1.7.3 ci-après).

Le Directoire est quant à lui assisté par un 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 au paragraphe 2.1.3.4.1 ci-après ainsi que dans le rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne, objet du 2.1.7.3 ci-après).

La gouvernance de FONCIERE INEA se veut conforme aux meilleures pratiques du marché.

Rappelons enfin l'existence de prestataires de services externes recrutés par FONCIERE INEA, qui, sous le contrôle de cette dernière, participent de cette organisation. Il en est ainsi de :

- de la Société GEST (contrôlée par Philippe ROSIO, Alain JULIARD et Arline GAUJAL-KEMPLER), qui assiste FONCIERE INEA dans la gestion de son activité 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 » ci-dessous) ;
- la Société PGA dont les services sont utilisés par FONCIERE INEA pour certaines missions, notamment celles 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, dans le cadre d'acquisitions d'immeubles tertiaires en Régions.

## 1.4 ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

### 1.4.1 Le marché de l'immobilier d'entreprise

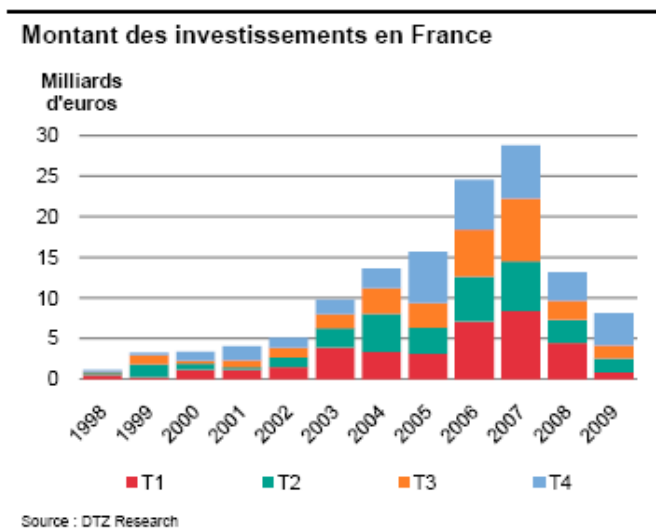
#### 1.4.1.1 L'année 2009, un point bas depuis dix ans

En 2009, 8,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise en baisse de 40% par rapport au volume d'investissements 2008.

La chute apparaît particulièrement rude par comparaison avec les records enregistrés en 2007 : volumes divisés par 3,5.

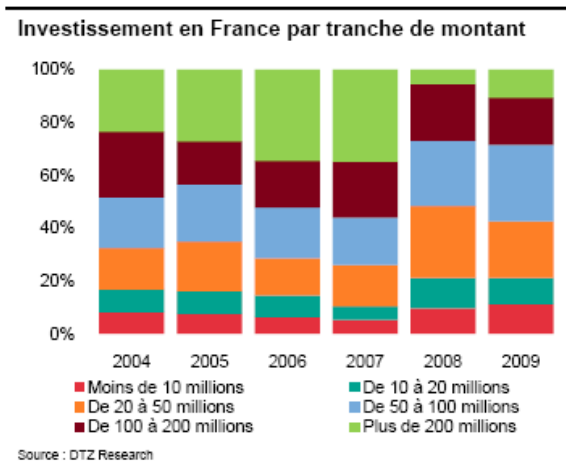
Il faut remonter à plus de dix ans pour retrouver des niveaux plus faibles que ceux de 2009.

La crise financière initiée avec la crise des « subprimes » a fortement impacté depuis 2 ans un marché qui s'était très profondément financiarisé au cours des dernières années. Après un important ralentissement dès le début 2008, la distribution du crédit s'est quasiment arrêtée début 2009. L'attentisme des acteurs face au retournement du marché a été renforcé par la dégradation continue de l'environnement économique et la détérioration constante du marché locatif.



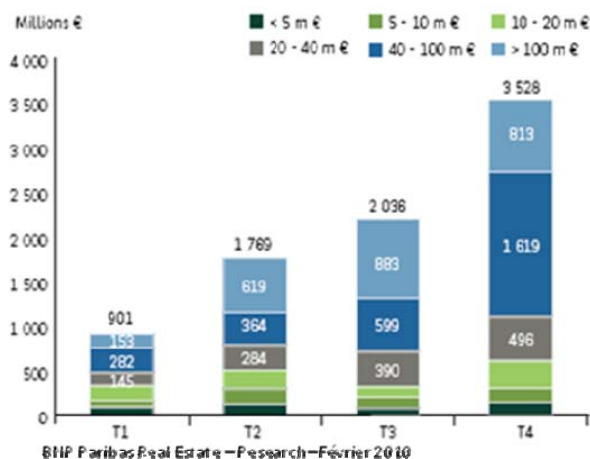
#### ▪ Taille des opérations

La structure du marché a sensiblement évolué par rapport à 2008 vers des actifs d'un montant unitairement plus important. L'activité de marché s'est progressivement recomposée. Si les investissements supérieurs à 100 millions d'euros avaient représenté plus de 58% des montants engagés en 2007, ils n'ont représenté que 29% en 2009.



Toutefois, les investissements d'un montant compris entre 50 et 100 millions d'euros n'ont cessé de progresser au cours de l'année pour représenter 1,5 milliards d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre, soit près de 38% de l'activité de marché.

Investissement en immobilier d'entreprise en 2009 - France



Un retour à des conditions de financement un peu plus aisé n'est pas étranger à ce phénomène dont la pérennité reste cependant à démontrer.

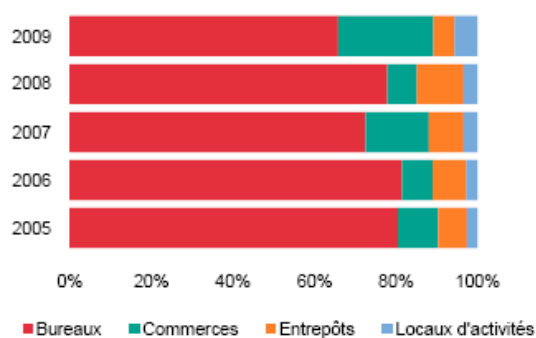
#### ▪ Typologie d'actifs

Dans un contexte d'aversion au risque, la préférence des investisseurs reste centrée sur les actifs tertiaires que sont les bureaux (66% des engagements); la diversification des actifs étant en net recul.

Sur le segment des entrepôts et des locaux d'activités, l'activité a souffert du retrait des investisseurs multi-produits qui avaient animé le marché l'an passé et du recul des portefeuilles de grande taille, notamment en logistique qui avec 360 millions engagés, contre 1,2 milliards l'an passé, baisse de 70%.

Le commerce est revenu en force en fin d'année grâce à quelques transactions d'envergure portant sa performance annuelle à près de 2 milliards d'euros en 2009. C'est la seule catégorie d'actifs à voir son volume d'investissement progresser d'une année sur l'autre.

Investissement en France par produit

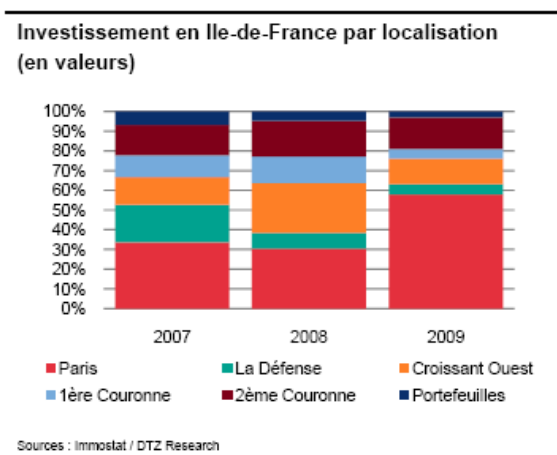


## ▪ Répartition géographique de l'investissement

### ○ Ile de France

La correction en Île-de-France, entamée fin 2007, a été particulièrement sévère, avec 5,4 milliards d'euros échangés cette année soit une baisse de 40% succédant à un recul de 60% entre 2008 et 2007.

L'Île de France conserve malgré tout son attractivité et a ainsi concentré les deux tiers des investissements en France en 2009. Les engagements en Ile de France restent centrés sur des actifs tertiaires de type bureaux avec 4,6 milliards d'euros engagés soit près de 90% du marché. La recherche d'actifs tertiaires de première qualité a conduit les investisseurs à se porter essentiellement sur le marché parisien qui concentre 60% du marché avec 3 milliards d'euros engagés en 2009.



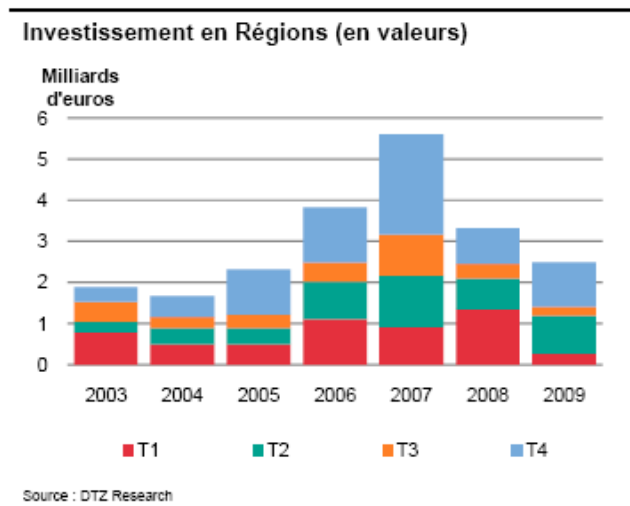
### ○ Régions

En Régions, où les effets de cycle sont habituellement amortis, le ralentissement s'est manifesté plus tardivement et a été moins prononcé que dans la région capitale.

Avec 2,5 milliards d'euros échangés contre 3,3 milliards d'euros en 2008 soit un recul de 25%, les Régions représentent ainsi 30% des montants engagés.

Le marché de l'investissement en régions aura toutefois connu une évolution en dents de scie en 2009, terminant avec plus d'un milliard investi au cours du seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Il faut reconnaître que, dans leur très forte aversion au risque, les investisseurs ont privilégié les acquisitions en Ile de France au détriment des bureaux en régions notamment en début d'année 2009



Au regard de cette conjoncture immobilière, il est intéressant de se focaliser sur les marchés en Régions sur lesquels FONCIERE INEA est active à savoir ceux des bureaux et des locaux d'activité qui représentent près de 90% de ses engagements.

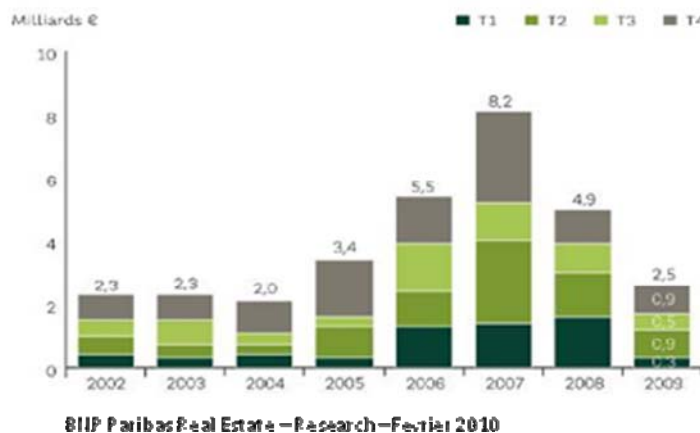
#### 1.4.1.2 Les marchés en Régions

Comme l'Île-de-France, les Régions sont passées par un point bas en début d'année.

Seulement 300 millions d'euros ont été investis au cours du 1er trimestre. Puis, dans le courant de l'année, le marché de l'investissement en Régions a connu une reprise modérée de l'activité, avec des volumes trimestriels oscillant entre 500 et 900 millions d'euros.



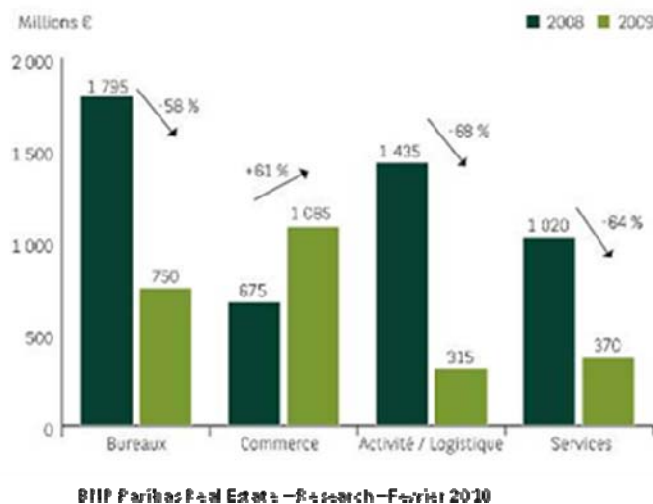
### Investissement en immobilier d'entreprise - Régions



Les niveaux d'investissement auraient été plus faibles en Régions s'il n'y avait pas eu plusieurs ventes de portefeuilles de commerces et services.

En services, deux transactions de taille importante ont été enregistrées : la vente par CNP de cinémas UGC et l'externalisation d'hôtels Formule 1 par Accor. En commerce, il y a eu l'opération Mercialys / Alcudia mais également l'achat par différents SCPI et OPCI de portefeuilles d'actifs Décathlon et Casino. Au total, ces ventes de portefeuilles ont représenté près d'un tiers du montant global des investissements de 2009.

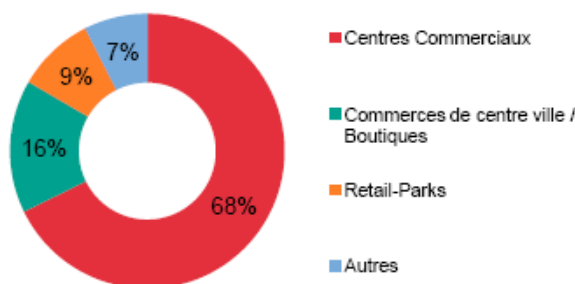
### Investissement en immobilier d'entreprise - Régions



Avec plus d'un milliard d'euros investis, le commerce est la seule classe d'actif à avoir connu une progression des volumes d'investissement par rapport à 2008, grâce notamment aux portefeuilles précités, mais également aux nombreuses ventes de centres commerciaux (pour 360 millions d'euros), dont « le 31 » à Lille, « les Halles » à Chambéry, la « Galerie Nationale » à Tours, « Fleur d'eau » à Angers ou encore « les 7 collines » à Nîmes.

Les centres commerciaux, comme les commerces de pieds d'immeuble, sont restés attractifs uniquement quand ils offraient une très bonne localisation géographique et des revenus locatifs sécurisés. Les commerces de périphérie, et notamment les Retail Parks, ont en revanche été délaissés par les investisseurs.

Répartition des engagements en commerce en 2009



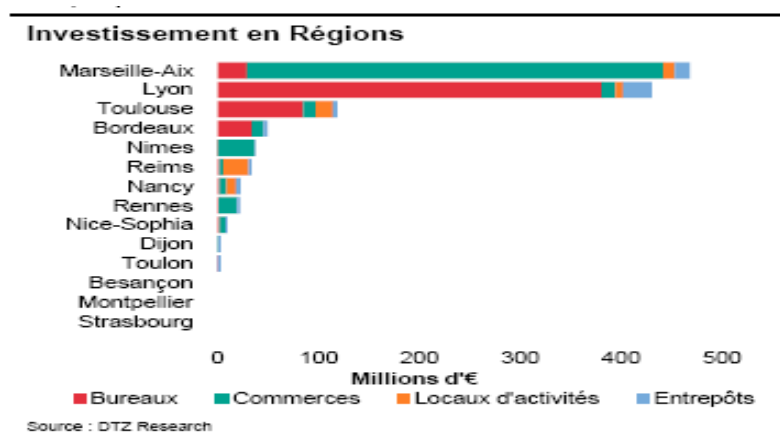
Sources : DTZ Research

Les investissements en logistique ont fortement diminué en 2009, totalisant seulement 260 millions d'euros, soit une diminution de -70 % par rapport à 2008.

Très peu de VEFA ont été enregistrées. D'une manière générale, le secteur de la logistique a souffert des baisses conjointes de la production industrielle et des échanges commerciaux. Depuis le déclenchement de la crise, de nombreux investisseurs se sont détournés du marché de la logistique. Devant l'accroissement des risques locatifs, les acquéreurs potentiels sont restés prudents et ont rehaussé les primes de risque. Leurs exigences de rentabilité ont été incompatibles avec celles des vendeurs. Fin 2009, le taux de rendement « prime » pour des entrepôts de classe A restait supérieur à 8,20 % en Régions.

Les investissements en bureaux ont eux aussi connu une forte diminution : 750 millions d'euros placés en 2009, contre 1,7 milliard en 2008, soit une baisse de 58 %. Tant en volume qu'en part relative, 2009 est l'année la plus basse depuis 2000 pour les bureaux. En lien avec le retournement des marchés locatifs et les difficultés de financement, les constructions de bureaux neufs ont diminué. Les VEFA se sont raréfiées.

Comme en Île-de-France, les grandes transactions ont été beaucoup moins nombreuses : 9 transactions de plus de 20 millions d'euros ont été enregistrées en 2009 en Régions, pour un montant correspondant de 357 millions d'euros, contre 26 en 2008 pour 811 millions d'euros.



Les niveaux de placements en bureaux ont été particulièrement faibles dans les marchés de Marseille, Lille, Toulouse et Nantes. Dans la plupart des autres marchés, la pression baissière sur les taux « prime » bureaux commence à se faire sentir, sans qu'elle se soit pour autant encore traduite par des transactions signées.

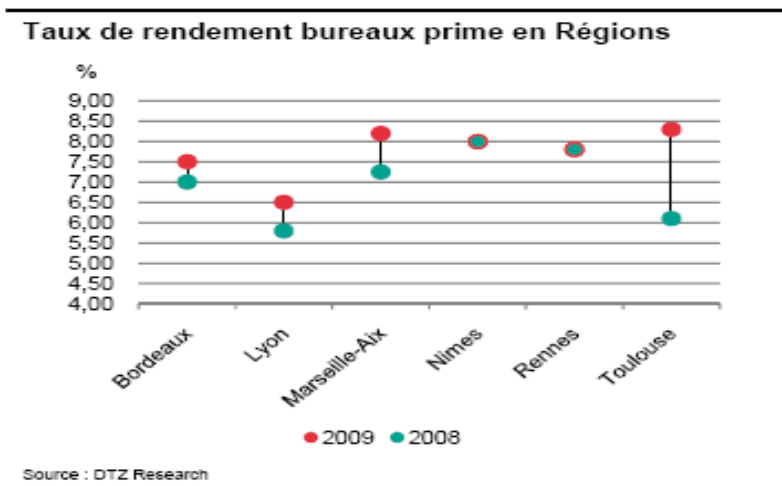
Les marchés marseillais et lyonnais ont enregistré les meilleures performances avec respectivement 470 et 455 millions d'euros investis. Si Marseille doit son succès au commerce (près de 90% de l'activité), le marché lyonnais le doit au bureau : 380 millions d'euros d'engagements. Plus de 150 millions d'euros ont été investis sur des immeubles de première main, dont les deux tiers par des investisseurs étrangers grâce notamment à un bon dernier trimestre (220 millions d'euros) au cours duquel les deux ventes des immeubles City One et Auréalys ont acté une baisse du taux de rendement « prime » à 6,5 %. Quelques transactions ont également eu lieu sur des actifs logistiques, essentiellement de 1ère main, pour un total de 28 millions d'euros.

A Toulouse, malgré un recul d'une année sur l'autre, les engagements ont dépassé 100 millions d'euros. A l'inverse des années précédentes, l'essentiel s'est concentré sur des actifs de seconde main comme « Concordia » ou « Espace Compans ».

Bordeaux, avec près de 50 millions investis, aura connu une année 2009 similaire à 2008. Le groupe REAUMUR s'est porté acquéreur de plusieurs immeubles pour un total d'environ 20 millions d'euros, tandis que CLEAVELAND est à l'origine de la seule opération en blanc sur le secteur en 2009 avec l'acquisition, auprès de FONCIERE INEA, de 7 150 m<sup>2</sup> de bureaux neufs pour un montant de 12,1 millions d'euros.

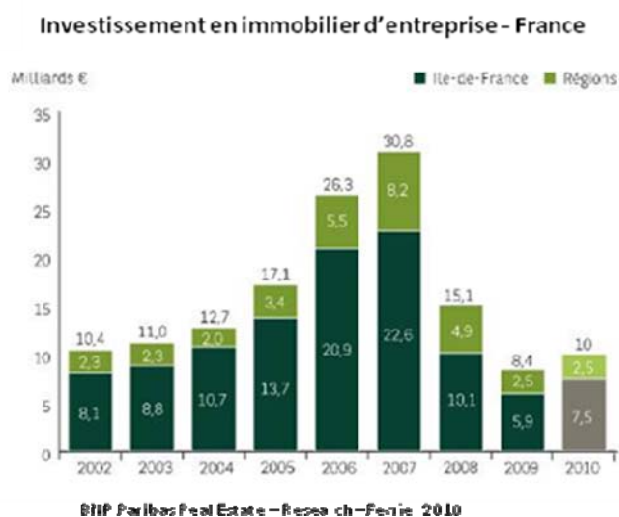
Entamée plus tardivement qu'en Ile-de-France, la remontée des taux s'est opérée massivement et pour la plupart des régions, en 2009.

C'est à Toulouse que la hausse aura été la plus importante : de l'ordre de 250 points de base, pour se positionner à 8.30% fin 2009. A Lyon, Marseille et Bordeaux, la correction des valeurs a été moins sévère.



#### 1.4.1.3 Perspectives 2010 : hausse modérée des investissements en 2010

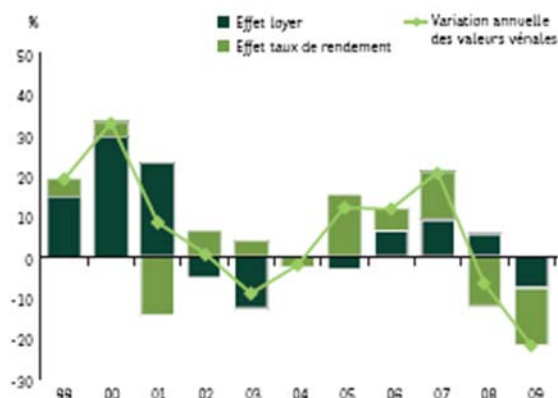
Malgré les signes encourageants de la fin d'année 2009, le marché français ne devrait connaître qu'une hausse modérée de l'activité en 2010, avec des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise proches des 10 milliards d'euros. Les facteurs de soutien à l'investissement, et donc à la hausse des volumes, seront en effet contrebalancés par plusieurs freins importants.



Il faut bien se rendre compte que les valeurs vénales ont été corrigées de manière brutale au travers un renchérissement des taux de rendement de l'ordre de 100 à 150 points de base et une correction à la baisse des valeurs locatives de l'ordre de 10 à 15%.

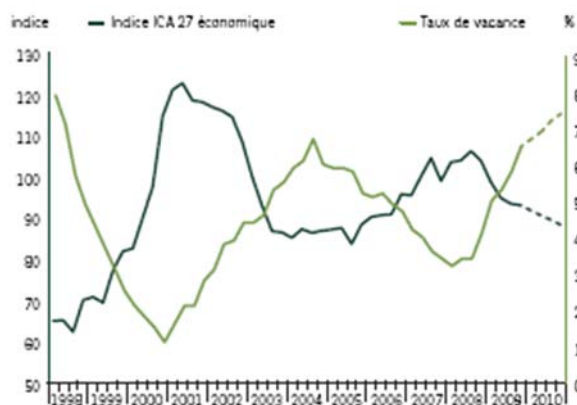
A titre d'exemples, les deux graphiques suivants illustrent l'évolution enregistrée sur les bureaux QCA à Paris :

#### Impact des taux et loyers sur les prix de marché bureaux dans Paris QCA



**BNP Paribas Real Estate – Research – Février 2010**

#### Loyer économique et taux de vacance Paris QCA



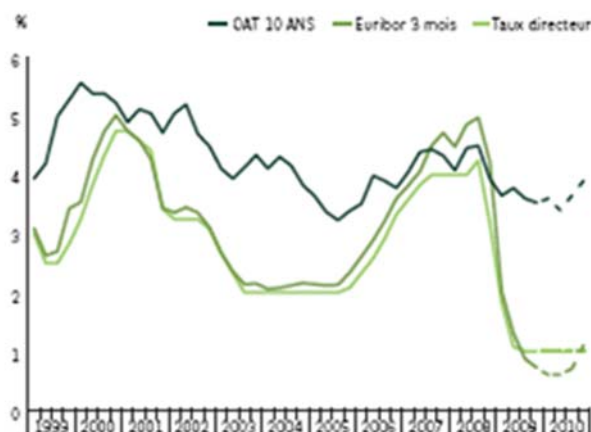
**BNP Paribas Real Estate – Research – Février 2010**

L'inflexion signalée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 dans l'évolution des taux de rendement prime bureaux reste à confirmer.

Néanmoins, le marché de l'investissement devrait profiter de la poursuite de l'amélioration des conditions de financement.

L'économie mondiale présente des signes de plus en plus tangibles de reprise et les tensions sur les marchés monétaires et financiers se sont fortement atténuées. La confiance des investisseurs et des banquiers est en passe de revenir et, dans ce contexte, le marché du crédit se normalise. De plus, le risque de renchérissement significatif des coûts de financement est faible. En effet, les perspectives de croissance économique modérée pour 2010 et l'absence de retour à court terme de l'inflation devraient limiter la hausse des taux de refinancement.

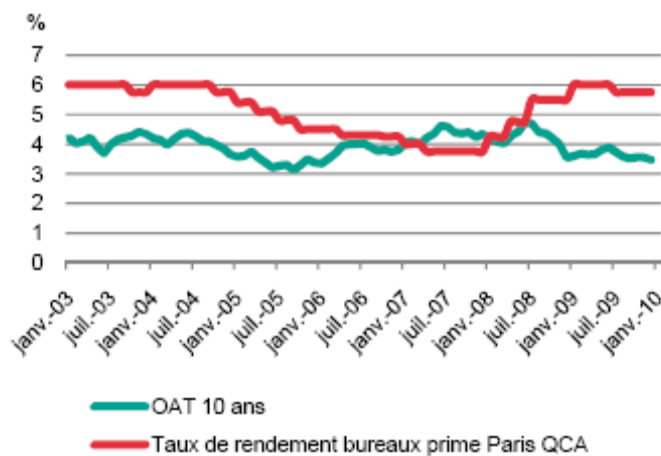
### Taux courts et taux obligataires



BIIF Paribas Real Estate - Research - Février 2010  
 source : Banque Centrale Européenne. Prévisions BIIF Paribas

Le marché sera également stimulé par une hausse de la demande. Les acheteurs seront plus nombreux en 2010 car beaucoup considèrent que le timing est bon pour investir. Comparé aux actions et obligations, le placement en immobilier d'entreprise est aujourd'hui attractif. Depuis que le risque a été revalorisé, le spread entre le rendement immobilier et l'OAT 10 ans est très élevé. Les marchés boursiers semblent quant à eux avoir atteint un palier. Enfin, au regard du cycle immobilier, 2010 constitue un bon point d'entrée. En effet, si le point bas n'est peut être pas encore atteint, l'ajustement global des valeurs vénales est déjà très largement réalisé.

### OAT et taux de rendement immobilier

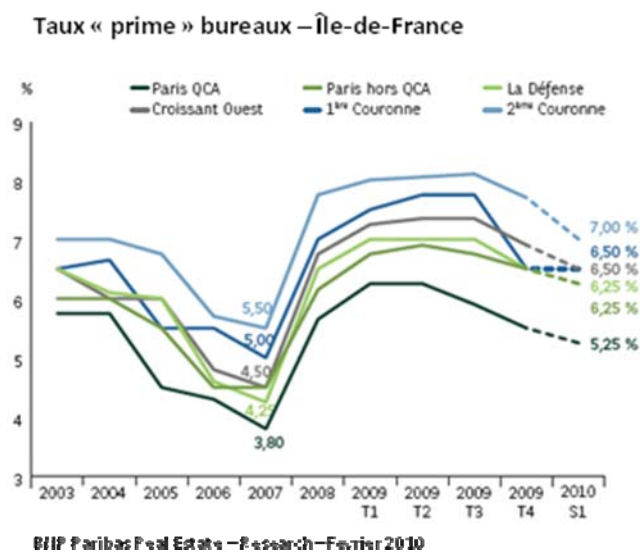


Source : Banque de France, DTZ Research

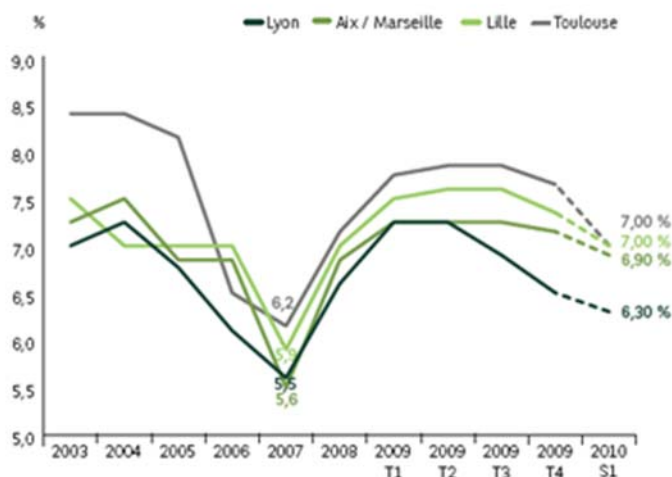
Cependant, le marché sera freiné dans sa reprise par la rareté de l'offre de qualité. La plupart des acheteurs potentiels se focalisent sur le même type d'actifs immobiliers sécurisés. Or, ces offres de qualité sont rares et les volumes d'investissement seront par conséquent restreints sur ce segment de marché. Certains acquéreurs pourraient dès lors se reporter sur des segments de marché plus risqués mais où le potentiel de création de valeur est plus important.

L'offre de qualité pourrait être d'autant plus faible en début d'année que certains vendeurs, anticipant une hausse des valeurs vénales, pourraient être tentés de retarder la mise sur le marché de leurs produits « prime ».

En effet, la concurrence entre acheteurs pourrait exercer une pression baissière sur les taux de rendement « prime ». Déjà amorcée fin 2009, la baisse des taux « prime » bureaux si elle se pérennise, pourrait ainsi se poursuivre en 2010 en Île-de-France, tout en se diffusant aussi à l'ensemble des marchés régionaux. Pour ces bureaux « prime », la baisse des taux devrait effectivement compenser la baisse des revenus locatifs pour stabiliser, voire augmenter dans certains cas, les valeurs vénales.



## Taux « prime » bureaux – Régions



STIF Paribas Real Estate - Research - Février 2010

Même si leurs effets sont encore difficilement mesurables, des nouvelles mesures législatives, répondant pour certaines d'entre elles à une volonté politique de réglementer les marchés financiers et immobiliers, risquent de constituer un frein supplémentaire.

Les nouvelles normes prudentielles issues de Solvency II et Bâle II pourraient contraindre banquiers et assureurs à augmenter fortement leurs fonds propres face à leur exposition immobilière. De même, le projet de remplacement de la taxe professionnelle par une cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) pourrait s'avérer coûteux pour l'ensemble des propriétaires d'immobilier.

Enfin, le marché de l'investissement sera, d'une manière générale, encore pénalisé en 2010 par le retournement des marchés locatifs. Les marchés régionaux, jusque-là relativement épargnés, pourraient d'ailleurs connaître des ajustements de loyers plus significatifs en 2010 sur des actifs dits de « seconde main ».

En définitive, le retour du marché de l'investissement à un degré de liquidité normal, c'est-à-dire proche de sa moyenne décennale de 15 milliards d'euros, dépendra du redémarrage des marchés locatifs, qui n'interviendra pas avant 2011.



## TAUX DE RENDEMENT INITIAL « PRIME »

Bureaux Île-de-France	Point bas 2007	2008 T4	2009 T4	Tendance T4 / T3 2009
Paris QCA	3,80 %	5,50 - 5,75 % *	5,25 - 5,75 % *	↘
Paris hors QCA	4,50 %	6,00 - 6,25 % *	6,50 %	↘
La Défense	4,25 %	6,25 - 6,75 % *	6,50 - 7,00 % *	↘
Croissant Ouest	4,50 %	6,50 - 7,00 % *	6,90 %	↘
1 <sup>ère</sup> Couronne	5,00 %	6,75 - 7,25 % *	6,50 %	↘
2 <sup>ème</sup> Couronne	5,50 %	7,50 - 8,00 % *	> 7,50 % *	↘

Bureaux Régions	Point bas 2007	2008 T4	2009 T4	Tendance T4 / T3 2009
Aix/Marseille	5,50 %	6,75 - 7,00 % *	7,00 - 7,30 % *	↘
Lyon	5,60 %	6,50 - 6,75 % *	6,50 %	↘
Lille	5,90 %	6,80 - 7,15 % *	7,10 - 7,60 % *	↘
Bordeaux	5,85 %	7,25 - 7,50 % *	7,60 - 8,00 % *	→
Toulouse	6,15 %	7,00 - 7,25 % *	7,50 - 7,80 % *	↘
Nantes	7,00 %	7,50 - 7,75 % *	7,55 - 7,85 % *	→
Strasbourg	6,80 %	7,40 - 7,65 % *	7,50 %	↘

Entrepôts Classe A	Point bas 2007	2008 T4	2009 T4	Tendance T4 / T3 2009
Région parisienne	6,00 %	7,25 - 7,75 % *	8,00 - 8,25 % *	↘
Régions	6,20 %	7,75 - 8,25 % *	8,20 - 8,75 % *	↘

Bâtiments d'activité	Point bas 2007	2008 T4	2009 T4	Tendance T4 / T3 2009
Région parisienne	6,50 %	8,25 - 8,75 % *	8,25 - 8,50 % *	→

Commerces	Point bas 2007	2008 T4	2009 T4	Tendance T4 / T3 2009
Pied d'immeuble Paris	3,60 %	5,00 - 5,50 % *	5,00 - 5,25 % *	↘
Centre commercial France	3,80 %	5,50 - 6,00 % *	5,75 - 6,25 % *	→
Parc d'activité commerciale France	5,00 %	7,00 - 7,50 % *	> 8,00 % *	↗

Hôtels	Point bas 2007	2008 T4	2009 T4	Tendance T4 / T3 2009
Paris intra-muros	5,50 %	5,80 - 6,00 % *	6,00 - 7,00 % *	→

\* Estimation

### 1.4.2 La concurrence : une transformation du paysage

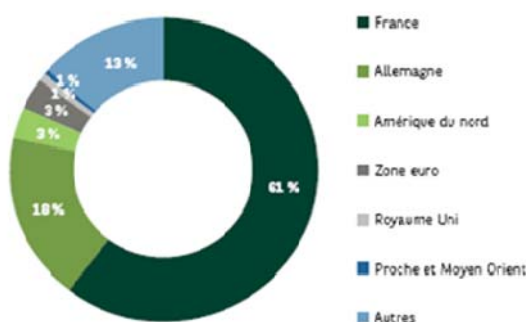
Avec le retournement des marchés immobiliers, la gestion du patrimoine a primé sur les politiques d'acquisition et d'arbitrage, impactant fortement les flux d'investissement. Beaucoup d'acteurs se sont recentrés sur la gestion locative de leurs actifs en vue de sécuriser leurs revenus. Pour ce faire, les propriétaires ont multiplié les renégociations de baux avec réduction de loyers, en contrepartie parfois d'une période d'engagement ferme plus longue. Parallèlement, ils ont accru les mesures d'accompagnement pour attirer de nouveaux locataires, à travers une augmentation des franchises de loyers et la prise en charge des travaux et frais d'emménagement.

Par ailleurs, des investisseurs se sont trouvés fragilisés par la crise. Chez les acteurs cotés, la baisse des cours de bourse et la dépréciation de la valeur des actifs ont mécaniquement rehaussé les ratios de LTV. Pour réduire leur endettement, certains, et notamment les foncières SIIC, se sont engagés dans des politiques d'arbitrage. Toutefois, les ventes forcées ont été, semble-t-il, très rares en 2009. Il est vrai que les banques ont clairement privilégié les renégociations des covenants de prêts.

Initiée en 2008, la transformation du paysage des acteurs s'est poursuivie en 2009. Le premier fait marquant réside dans la désinternationalisation du marché.

La plupart des investisseurs anglo-saxons se sont ainsi retirés du marché, même si certains d'entre eux ont pu effectuer, en fin d'année, quelques achats d'envergure. Privés d'opportunité d'achat, les fonds opportunistes ont notamment été absents en 2009. La baisse d'activité des acteurs cotés est le second fait marquant. Les achats des foncières cotées sont ainsi passés d'un tiers du volume global des investissements en 2007 à seulement 17 % en 2009.

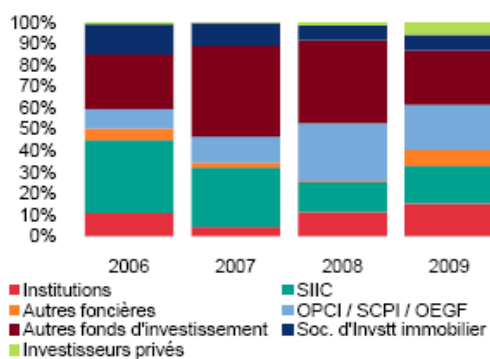
Acquéreurs en 2009 - France



BNP Paribas Real Estate - Research - Février 2010

Dans un contexte marqué par les restrictions d'accès au financement, le marché a été animé principalement par les investisseurs français avec plus de 4,3 milliards d'euros engagés cette année soit près de la moitié des investissements et allemands disposant d'importantes liquidités : les fonds allemands, les véhicules SCPI et OPCI, les assureurs, ainsi que de nombreux acteurs privés. Les achats des investisseurs privés ont ainsi représenté près de 10 % du volume global en 2009, contre seulement 3 % en 2007.

**Investissement en France par type d'investisseur  
(en valeurs)**



Source : DTZ Research

Le poids des investisseurs français a cependant baissé d'un trimestre à l'autre, passant de 65 % des engagements au 3<sup>ème</sup> trimestre à 54% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Les investisseurs allemands seront demeurés actifs tout au long de l'année pour atteindre 1,3 milliard d'euros d'engagements. Ils auront privilégié, en 2009, les actifs tertiaires sécurisés dans les quartiers d'affaires franciliens. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, leurs acquisitions ont concerné essentiellement des produits parisiens.

Fait marquant du 4<sup>ème</sup> trimestre, les investisseurs américains et anglais ont fait un retour, certes timide, sur le marché de l'investissement français, représentant chacun environ 10% de l'activité des trois derniers mois.

#### *1.4.3 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de FONCIERE INEA*

FONCIERE 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, FONCIERE 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, FONCIERE 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 2009, 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 FONCIERE INEA n'est considéré comme un immeuble de « grande hauteur ». Donc, FONCIERE INEA n'est pas concernée par la réglementation s'y rapportant définie à l'article L122-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Quant à la réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement, FONCIERE 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, FONCIERE INEA déclare veiller à ce que toutes les déclarations prévues par la loi soient effectuées. FONCIERE 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, FONCIERE 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.

Des informations complémentaires peuvent être lues en pages 40 à 44 du précédent document de référence – exercice 2008-.

## 2. RAPPORT FINANCIER

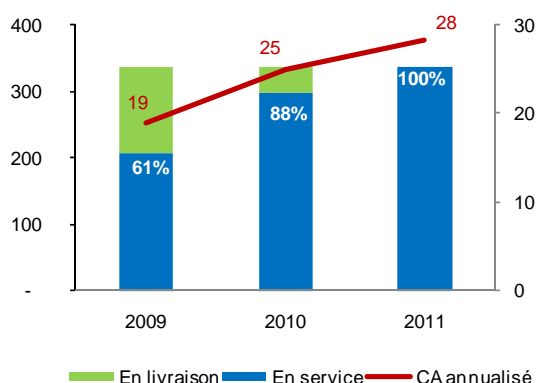
### 2.1 RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2010 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

#### 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 2009*

Au 31 décembre 2009, le patrimoine et les engagements immobiliers du Groupe FONCIERE INEA, soit le patrimoine livré et en cours de livraison, ressortent en valeur d'acquisition à 338 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à la date d'introduction en bourse de la Société (novembre 2006).

Pour l'année 2009, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 17 172 000 euros (comptes consolidés) contre 13 075 000 euros pour l'année 2008.

Les recettes locatives générées par le patrimoine constitué au 31 décembre 2009 devraient atteindre les 28 M€ d'ici fin 2011 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 2009, sous l'effet des livraisons d'immeubles. Dans un contexte immobilier et économique difficile, elle s'est attachée à consolider cette croissance, en gérant au mieux le flux des livraisons (certains reports demandés par les promoteurs ont été acceptés, fin des livraisons du parc bureaux, début des livraisons des parcs d'activités) et en introduisant une flexibilité dans les accords de partenariat conclus (LPCR, MAN, SERNAM).

Au cours du second semestre, FONCIERE INEA a procédé à l'arbitrage des sites de bureaux Schiltigheim (2 immeubles) et Rouen (1 immeuble) pour 17,1 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value brute de 2,8 M€, faisant ressortir un taux de capitalisation inférieur à 8% (en phase avec le niveau des expertises du 30 juin 2009) :

- L'immeuble de l'ensemble immobilier Rouen SOHO a été cédé et l'emprunt afférent remboursé en novembre 2009 ;



- L'ensemble Schiltigheim, composé de deux immeubles, a été cédé et l'emprunt afférent remboursé en novembre 2009 également.



Enfin en décembre 2009, elle a acquis l'immeuble Montpellier Mistral décrit au paragraphe 1.2.2.1.



### **Expertise du Patrimoine et ANR**

La campagne d'expertise menée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISES en décembre 2009 a porté sur l'ensemble du patrimoine de Foncière INEA livré ou en cours de construction (à l'exception des constructions en cours constituées uniquement de charges foncières (évaluées d'emblée à leur coût d'acquisition), 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 2009, la valeur de reconstitution (droits compris) des actifs expertisés y compris ceux mis en équivalence ressort ainsi à 288,4 M€, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,96% (contre 7,49% au 31 décembre 2008).

### **Actif net réévalué**

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

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

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

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

L'ANR de liquidation par action correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice (conformément à la norme IASC 33) et diminuées du nombre d'actions que la société détient en autocontrôle.

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

Les ANR de liquidation et de reconstitution au 31 décembre 2009 sont les suivants :

<i>€/action</i>	<b>31.12.09</b>	<b>Δ 12 mois</b>
<b>ANR de reconstitution dilué</b>	<b>45,5</b>	<b>-3%</b>
<b>ANR de liquidation dilué</b>	<b>42,8</b>	<b>-5%</b>

La valeur du patrimoine global est de 354,2 M€, comprenant :

- la valeur des immeubles expertisés, droits compris, de 288,4M€
- et la valeur d'acquisition des immeubles à livrer non expertisés, de 65,8 M€

A périmètre constant, la valeur du portefeuille n'enregistre qu'une baisse de 2%. L'effet de décompression des taux de rendement (-5,8%) est compensé par la revalorisation des valeurs locatives (+3,8%).

L'actif net réévalué de reconstitution par action au 31 décembre 2009 est en retrait d'environ 3% sur 12 mois et stable sur les 6 derniers mois.

La bonne résistance 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.

#### 2.1.1.2 Investissements en cours de réalisation

Depuis le début 2010, FONCIERE INEA a adopté une attitude opportuniste 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 2009*

### 2.1.2.1 Résultats consolidés de FONCIERE INEA

#### **Bilan consolidé**

Le montant net des actifs non courants s'élève au 31 décembre 2009 à 226,0 M€, à rapprocher du montant de 189,7 M€ au 31 décembre 2008, soit une augmentation de 19,13 % imputable en majeure partie aux acquisitions d'actifs immobiliers décrites aux termes du présent rapport.

Les actifs courants ressortent au 31 décembre 2009 à 41,5 M€, contre 57,8 M€ à la clôture de l'exercice 2008.

Ils reflètent à concurrence de la somme de 18,6 M€ la trésorerie et les équivalents de trésorerie (contre 28,9 M€ euros au 31 décembre 2008) issus majoritairement en 2008 de l'émission d'obligations (OCEANE) émise en juillet 2008, et à concurrence de 15,8 M€ des actifs destinés à être cédés (contre 19,3 M€). La diminution des actifs destinés à être cédés provient de la cession en 2009 d'immeubles qui en 2008 étaient destinés à la cession.

Il en découle un actif total de 267,5 M€ contre 247,5 4 M€ au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2009, les capitaux propres consolidés se montent 103,3 M€, à comparer au montant de 97,9 M€ au titre de l'exercice passé.

Les passifs non courants et courants augmentent de 9,7 %, passant de 149,6 M€ au 31 décembre 2008 à 164,1 M€ au 31 décembre 2009.

#### **Compte de résultat consolidé**

Les résultats 2009 démontrent une nouvelle fois la solidité du modèle développé par Foncière INEA avec une croissance solide de tous les indicateurs opérationnels, malgré un contexte économique peu porteur et une politique d'investissement de Foncière INEA volontairement prudente en 2009.

Le CA progresse de 31% (+8,6% à périmètre constant), à 17,2M€ contre 13,1M€ en 2008.

Le résultat courant en progression de +41% sur l'exercice, croît de manière plus rapide que les loyers, grâce à la montée en puissance du patrimoine et l'optimisation des frais de fonctionnement.

Le résultat opérationnel est en hausse de +32% à 8,1M€ contre 6,1M€ au 31 décembre 2008, les arbitrages réalisés en 2009 démontrant l'attrait dans un marché difficile du patrimoine de Foncière INEA.

Ces bonnes performances se traduisent par le maintien d'un rythme élevé de croissance de l'EBITDA (+30%).



Face à la crise bancaire, la prudence de Foncière INEA a limité la progression du résultat net part du groupe (+1%) qui reste stable à 3,8M€ au 31 décembre 2009. La société a en effet volontairement conservé des liquidités disponibles, placées en SICAV de trésorerie lors du 1er semestre 2009 et progressivement investies au 2nd semestre. Le « coût de portage » de ces disponibilités représente une charge non récurrente de près 2,1 M€ sur l'exercice. Le cash flow progresse de +11%, impacté par ce coût de portage.

#### 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 (+31%) uniquement composé des loyers facturés, traduit la montée en puissance du patrimoine de FONCIERE INEA, à savoir la mise en service des immeubles acquis qui entraîne l'accroissement des recettes locatives. Cette croissance durable se poursuivra en 2010.

#### 2.1.2.1.3. Analyse de la rentabilité

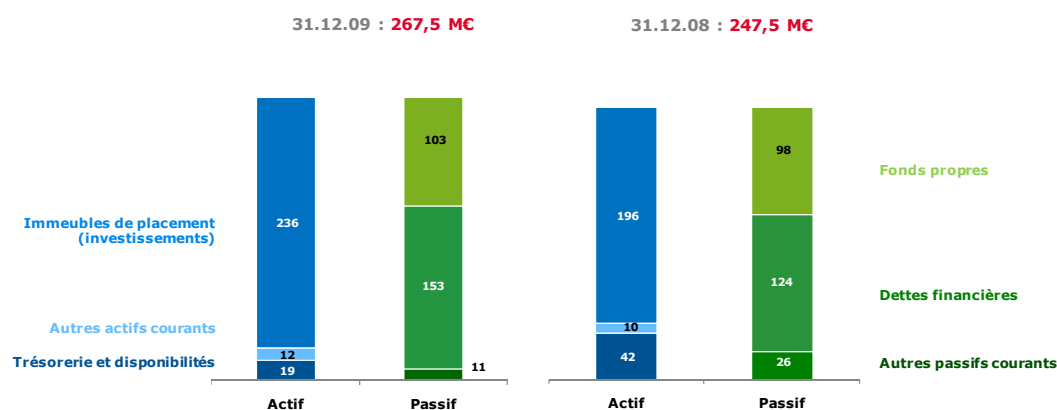
Les résultats 2009 confirment la solidité du modèle développé par Foncière INEA consistant à investir sur des actifs neufs en Régions, avec une progression significative de l'ensemble des indicateurs opérationnels.

Comme en 2008, les résultats courant (+41%) et opérationnel (+32%) progressent plus vite que les loyers (+31%), traduisant la montée en puissance du patrimoine et de l'EBITDA (+30%), ainsi que la bonne maîtrise des frais de fonctionnement (18% des loyers bruts, comme en 2008).

La volonté affichée par le Conseil de Surveillance et le Directoire de préserver des disponibilités et de financer la totalité des engagements en anticipation du calendrier des investissements a représenté une charge financière additionnelle de 2,1M€. La crise financière a confirmé le bien fondé de cette politique de financement malgré la charge non récurrente qui en a découlé.

#### 2.1.2.1.4. Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière saine et prudente qu'elle considère adaptée à ses objectifs et qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement (voir paragraphe 1.3 « Stratégie »).



La société et ses filiales présentent au 31/12/2009 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 134,2 millions d'euros.

Le ratio Loan-to- Value « LTV » s'élève à 47% au 31/12/2009 contre 41% en 2008.

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	31.12.09	objectifs internes
LTV <sup>1</sup>	< 70%	47%	50% - 60%
DSCR <sup>2</sup>	> 1,1	1,3	1,3 - 1,4
ICR <sup>3</sup>	> 1,5	3,1	> 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 2009, Foncière INEA a financé 100% de ses engagements. Ainsi les ressources disponibles de la Société s'élèvent à 77,7 M€.

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

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (duration 7 ans), maîtrisé (amortissement moyen 5% par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2014. La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt, et le taux moyen à fin 2009 ressort à 4,74% (4,51% hors OCEANE).

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 situation financière de Foncière INEA est solide et saine et devrait lui permet de saisir les opportunités d'investissements en 2010.

#### 2.1.2.2 Résultats sociaux de la Société FONCIERE INEA au 31 décembre 2009

Il est tout d'abord à noter que la Société a fait l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices 2006, 2007 et 2008. Ce contrôle n'a fait l'objet d'aucun redressement.

#### **Bilan**

Le total du bilan annuel de FONCIERE INEA au 31 décembre 2009 s'élève à 256,6 M€ contre 227,2 M€ au 31 décembre 2008, tandis que les capitaux propres ressortent à 106,2 M€, à rapprocher du montant de 99,2 M€ au 31 décembre 2008.

#### **Compte de résultat**

Au 31 décembre 2009, le chiffre d'affaires net de l'exercice écoulé ressort à 15,3 M€, soit une progression de 40,7% par rapport aux réalisations de l'exercice précédent d'un montant de 10,9 M€.

Au 31 décembre 2009, le résultat net comptable se solde par un bénéfice de 1,7 M€, à comparer au bénéfice net de 1,0 M€ au 31 décembre 2008.

#### **Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement**

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

#### **Activités en matière de recherche et de développement**

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

#### **Participation des salariés au capital**

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

### 2.1.2.3 Activités des principales filiales

#### A. **SCI PA**

Cette société dont FONCIERE INEA détient 99 % du capital était propriétaire d'un immeuble neuf achevé situé à Schiltigheim. Cet immeuble a été cédé en novembre 2009.

Le chiffre d'affaires net de l'exercice clos le 31 décembre 2009 se monte à 1.181.686 euros, contre 1.132.445 euros au titre de l'exercice 2008, tandis que le bénéfice net comptable au 31 décembre 2009, soit 2.158.197 euros, est à rapprocher du bénéfice net d'un montant de 341.598 euros au 31 décembre 2008.

La plus value réalisée à la suite de la cession de l'immeuble est de 1.944.956 euros

#### B. **SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (MD)**

Cette société foncière dont FONCIERE INEA détient 22% du capital est propriétaire de 15 plateformes de messagerie neuves louées au groupe SERNAM Xpress.

Le chiffre d'affaires consolidé (loyers + charges locatives facturées) de l'exercice clos le 31 décembre 2009 se monte à 6.276.263 euros contre 4.932.227 € au titre de l'exercice 2008, tandis que le bénéfice comptable au 31 décembre 2009, soit 1.575.000 euros, est à rapprocher du bénéfice net d'un montant de 342.821 euros au 31 décembre 2008.

#### C. **SCI ALPHA 11 MARBEUF**

Le chiffre d'affaires net de l'exercice clos le 31 décembre 2009 se monte à 675.257 euros, contre 575.276 euros au titre de l'exercice 2008, tandis que le bénéfice net comptable au 31 décembre 2009, soit 71.730 euros, est à rapprocher du bénéfice net d'un montant de 204.945 euros au 31 décembre 2008.

### 2.1.3 *Gouvernement d'entreprise*

FONCIERE INEA déclare, en application de l'article L225-68 du Code de Commerce, adhérer et se conformer au Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF (dont la version consolidée a été publiée en décembre 2008).

La Société estime que le système de gouvernement d'entreprise mis en place en son sein lui permet de se conformer au régime de gouvernement d'entreprise.

FONCIERE 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	Fonction principale exercée dans la société	Mandats/fonctions exercées en dehors de la société	Expiration du mandat
Philippe ROSIO	50	16.03.2005	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	17 mars 2011
Arline GAUJAL-KEMPLER	59	16.03.2005	Membre du Directoire et Directeur Général	Gérant minoritaire de Gest	17 mars 2011

#### 2.1.3.1.2. Rôle et Fonctionnement du Directoire

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

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

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

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

### 2.1.3.1.3. Rémunérations des membres du Directoire

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

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

Les règlements effectués par FONCIERE 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.

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

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

Il est rappelé que :

- Monsieur Philippe ROSIO, Président du Directoire était au 1er janvier 2009 propriétaire de 177.961 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE). .
- Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, Directeur Général était à la date précitée propriétaire de 177.961 BCE<sup>4</sup>.

Monsieur Philippe ROSIO et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER ont, en date du 27 novembre 2009, tous deux exercé 177.921 BCE sur les 177.961 BCE appartenant à chacun, à raison de 1 BCE pour 1,06 action FONCIERE INEA et ce, pour un prix global de 15,25 euros. Ceci représente une souscription pour chacun à 188.596,26 arrondi à 188.596 actions nouvelles au prix de souscription unitaire de 14,39 euros, soit un prix total (pour chacun) de 2.713.896,44 euros (cf paragraphe 2.1.6.3 ci-après).

Le solde des BCE leur appartenant, soit 40 BCE chacun, n'ayant pas été exercé dans les délais impartis, a été annulé par le Directoire en date du 24 décembre 2009, sans indemnité.

Les tableaux ci-dessous sont directement issus des préconisations AFEP-MEDEF et de la recommandation de l'AMF publiée le 22 décembre 2008 et reprise par l'AMF dans son «Guide d'élaboration des documents de référence» mis à jour en date du 10 décembre 2009.

---

<sup>4</sup> Voir paragraphe 2.1.6.3

Ladite recommandation du 22 décembre 2008 fait partie des « Nouvelles Recommandations de l'AMF » dudit Guide.

Ces tableaux ont pour objet d'améliorer la lisibilité et la comparabilité des informations sur les rémunérations et avantages des mandataires sociaux, membres du Directoire.

Tableau n°1 (recommandation AMF)

<i>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées par FONCIERE INEA à chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire</i>		
<b>Philippe ROSIO</b> , Président du Directoire	Exercice 2008	Exercice 2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	néant	néant
<b>Arline GAUJAL-KEMPLER</b> , membre du Directoire	Exercice 2008	Exercice 2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	néant	néant

Tableau n°2 (recommandation AMF)

<i>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire versées par FONCIERE INEA</i>				
<b>Philippe ROSIO</b> , Président du Directoire	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	/	/	/	/
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	néant	néant	néant	néant
<b>Arline GAUJAL-KEMPLER</b> , Membre du Directoire	Montants au titre de 2008		Montants au titre de 2009	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	/	/	/	/
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	néant	néant	néant	néant

Tableau n°3 (recommandation AMF)

<i>Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants</i>		
<i>Mandataires sociaux non dirigeants</i>	<i>Montants versés au cours de l'exercice 2008</i>	<i>Montants versés au cours de l'exercice 2009</i>
Non applicable aux membres du Directoire		

Tableau n°4 (recommandation AMF)

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice 2009 à chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire</i>							
	<i>Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nature des options (achat ou souscription)</i>	<i>Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</i>	<i>Nombre d'options attribuées durant l'exercice</i>	<i>Prix d'exercice</i>	<i>Période d'exercice</i>
<b>Philippe ROSIO</b>	Néant	/	/	/	/	/	/
<b>Arline GAUJAL-KEMPLER</b>	Néant	/	/	/	/	/	/

Tableau n°5 (recommandation AMF)

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2009 par chaque dirigeant mandataire social membre du Directoire</i>					
	<i>Options levées par les dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre d'options levées durant l'exercice</i>	<i>Prix d'exercice</i>	<i>Année d'attribution</i>
<b>Philippe ROSIO</b>	Néant	/	/	/	/
<b>Arline GAUJAL-KEMPLER</b>	Néant	/	/	/	/



Tableau n°6 (recommandation AMF)

<i>Actions de performance attribuées à chaque mandataire social membre du Directoire Au titre de l'exercice 2009</i>						
	<i>Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre d'actions attribuées durant l'exercice</i>	<i>Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</i>	<i>Date d'acquisition</i>	<i>Date de disponibilité</i>
<b>Philippe ROSIO</b>	Néant	/	/	/	/	/
<b>Arline GAUJAL-KEMPLER</b>	Néant	/	/	/	/	/

Tableau n°7 (recommandation AMF)

<i>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2009 pour chaque mandataire social membre du Directoire</i>					
	<i>Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice</i>	<i>Conditions d'acquisition</i>	<i>Année d'attribution</i>
<b>Philippe ROSIO</b>	Néant	/	/	/	/
<b>Arline GAUJAL-KEMPLER</b>	Néant	/	/	/	/

Tableau n°8 (recommandation AMF)

<b>HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS Y COMPRIS EGALEMENT LES AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS DONNANT ACCES AU CAPITAL (dont les bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise- BCE)</b>				
<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>				
<i>Date d'Assemblée</i>	<i>Plan n°1</i>	<i>Plan n°2</i>	<i>Plan n°3</i>	<i>Etc.</i>
<i>Date du Directoire</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>
<i>Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrit ou acheté par les mandataires sociaux</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>
<i>Point de départ d'exercice des options</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>néant</i>
<i>Date d'expiration</i>	<i>néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>
<i>Prix de souscription ou d'achat</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>
<i>Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>néant</i>	<i>Néant</i>
<i>Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2009 (date la plus récente)</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>Néant</i>
<i>Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques</i>	<i>néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>
<i>Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>Néant</i>

<b>HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS Y COMPRIS EGALEMENT LES AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS DONNANT ACCES AU CAPITAL (DONT BCE)</b>	
<b>Information sur les bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE)</b>	
<i>Dates d'Assemblées</i>	<i>23 décembre 2004 et 21 avril 2006</i>
<i>Date du Directoire</i>	<i>27 novembre 2009</i>
<i>Nombre total d'actions souscrites ou achetées par exercice des BCE, dont le nombre souscrit ou acheté par les mandataires sociaux :</i>	
<i>Philippe Rosio</i>	<i>188.596 actions souscrites (sur un total de 188.638,88 actions susceptibles d'être souscrites par P. Rosio)</i>
<i>Arline Gaujal-Kempler</i>	<i>188.596 actions souscrites (sur un total de 188.638,88 actions susceptibles d'être souscrites par A.Gaujal)</i>
<i>Point de départ d'exercice des BCE</i>	<i>23 décembre 2004</i>
<i>Date d'expiration</i>	<i>23 décembre 2009</i>
<i>Prix de souscription ou d'achat unitaire</i>	<i>14,39 euros</i>
<i>Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2009 par exercice des BCE</i>	<i>188.596 actions par P.Rosio et 188.596 actions par Arline Gaujal-Kempler et au total par tous les titulaires de BCE : 565.788</i>
<i>Nombre cumulé de BCE annulés</i>	<i>120 (dont 40 détenus par P.Rosio et 40 détenus par Arline Gaujal-Kempler)</i>
<i>BCE restant en fin d'exercice 2009 et à ce jour</i>	<i>0 pour P.Rosio et 0 pour Arline Gaujal-Kempler</i>

Tableau n°9 (recommandation AMF)

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVEES PAR CES DERNIERS</b>	<b>Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées</b>	<b>Prix moyen pondéré</b>	<b>Plan n°1</b>	<b>Plan n°2</b>
Options consenties, durant l'exercice, par FONCIERE INEA et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de FONCIERE INEA et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'actions ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Na - Foncière Inea n'ayant pas de salarié	/	/	/
Options détenues sur FONCIERE INEA et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de FONCIERE INEA et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Na	/	/	/

Tableau n°10 (recommandation AMF)

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 Président du Directoire Début mandat : 16.03.2005 Fin mandat : 17.03.2011</i>		×		×		×		×
<i>Arline Gaujal- Kempler Directeur Général et membre du Directoire Début mandat : 16.03.2005 Fin mandat : 17.03.2011</i>		×		×		×		×

Les membres du Directoire reçoivent une rémunération via le contrat de services conclu entre la Société FONCIERE INEA et la Société GEST.

La rémunération nette annuelle de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER et de Monsieur Philippe ROSIO au titre de leurs fonctions de co-gérants de GEST s'élève, pour :

- l'exercice clos le 31 décembre 2009, à 225.000 euros net annuel.
- l'exercice clos le 31 décembre 2008, à 225.000 euros net annuel,
- l'exercice clos le 31 décembre 2007, à 150.000 euros net annuel.

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

- 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

50 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

59 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 au cours des cinq derniers exercices**

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Philippe ROSIO	1999-2004 : Directeur général, membre du Directoire de DIL France SA Depuis 2004 : néant
Arline GAUJAL-KEMPLER	1999-2004 : Directeur général, membre du Directoire de DIL France SA Depuis 2004 : néant

## 2.1.3.2 Le Conseil de Surveillance

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

NOM ET PRENOM OU DENOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	AGE	DATE DE NOMINATION OU COOPTATION	FONCTION PRINCIPALE EXERCEE DANS LA SOCIETE	PRINCIPAUX MANDATS EXERCEES EN DEHORS DE LA SOCIETE	ET EXPIRATION MANDAT
MICHEL ALBERT*	80	28.02.2005	MEMBRE	NA	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
JEAN-JACQUES BONNAUD*	75	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 CRESERFI REPRESENTEE PAR ARNAUD DE MARCELLUS*	NA 68	28.02.2005	MEMBRE	GERANT DE CSF ASSURANCES	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
JEAN-LOUIS FORT*	70	28.02.2005	MEMBRE	NA	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
BERNARD FRAIGNEAU*	75	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*	76	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	76	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	58	28.02.2005	MEMBRE	ASSOCIE-GERANT DE ROTHSCHILD BANQUE, ADMINISTRATEUR DE CARAVELLE, ADMINISTRATEUR DE NORD-EST ET MEMBRE DU	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE  
MANUTAN INTERNATIONAL ET  
PARIS ORLEANS

COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT REPRESENTEE PAR 44 PIERRE ADIER*	NA	30.12.2005	MEMBRE	PRESIDENT DE SIPARI, COMPAGNIE FONCIERE DE CONSTRUCTION, VENDOME INVESTISSEMENTS, GRAMAT-BALARD, COMPAGNIE FONCIERE DE MARCHANT DE BIENS VOLNEY-COFIMAB, FONCIER CONSULTANTS, SOCIETE FONCIERE D'EVREUX, SIP, SIPARI VELIZY, GERANT DE SCI REAUMUR, SCIP PASQUIER, SNC SIPARI VOLNEY, SNC AGUESSEAU IMMOBILIER, SCI MONTJOIE ST DENIS, SNC FONCINEY, SCI CARIATIDES DE MONCEAU, SCI BERRY VENDOMOIS, SCI COMTE DE NICE, SCI CLOS DES MOULIERES, SCI BARROIS LAREYNIÉ, SCI SIPARI VELKIZY GENDARMERIE CHALONNES, SCI SIPARI VELIZY IFSI RODEZ, SIPARI VELIZY GENDARMERIE THEIL SUR HUISNE, SIPARI VELIZY GENDARMERIE BEAUFORT, SCI SIPARI GENDARMERIE TIERCE, SCI SIPARI GENDARMERIE ROBION, SCI SIPARI GENDARMERIE HALLENNES SCI SIPARI ENSP SAINT CYR, SCI SIPARI VELIZY GENDARMERIE BECON, ADMINISTRATEUR DE VENDOME CAPITAL, SIERA SA, FONCIERE ATLAND, FPA, CO-LIQUIDATEUR DE SNC AGUESSEAU IMMOBILIER	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
PIERRE LATROBE	65	30.12.2005	MEMBRE	DIRECTEUR DE CIC PARIS, MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'ATRIA ET DE FONCIERE DES MURS ET PRESIDENT DE UNION +	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
VINCENT HOLLARD*	79	25.04.2008	MEMBRE	PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL DE LA COMPAGNIE FINANCIERE PRIVEE (COFIP) (DEPUIS 1979), VICE-PRESIDENT DES GRANDES DISTILLERIES PEUREUX (DEPUIS 1991), VICE-PRESIDENT DE GUYANNE ET GASCOGNE (DEPUIS 1997), DE GIMAR FINANCES & CIE (DEPUIS 1999), ADMINISTRATEUR, MEMBRE DU COMITE EXECUTIF ET DU BUREAU DE ICC FRANCE ET MEMBRE DU WORLD COUNCIL DE ICC	AGM appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2013

\* membre indépendant



Ainsi que le prévoit le Code AFEP-MEDEF, le Conseil de Surveillance a examiné la situation de chacun des 11 membres du Conseil au regard des critères « d'indépendance » recommandés par ledit Code AFEP-MEDF et qui sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, 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 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 ;
- 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 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.

Au regard de ces critères, le Conseil de Surveillance a considéré que huit membres sur onze peuvent être qualifiés « d'indépendants ».

Il s'agit de Messieurs Claude HEURTEUX, Bernard FRAIGNEAU, Arnaud de MARCELLUS (qui représente la société CRESERFI), 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.

#### 2.1.3.2.2. Rôle et Fonctionnement du Conseil de Surveillance – bilan d'activité 2009

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Il s'est réuni 4 fois en 2009, les 6 février, 10 juin, 31 août et 6 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, savoir :

- lors du Conseil du 6 février 2009, dix membres sur les onze en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 10 juin 2009, la totalité des membres en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 31 août 2009, huit membres sur les onze en fonction étaient présents,
- lors du Conseil du 6 novembre 2009, la totalité des membres en fonction étaient présents.

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

#### 2.1.3.2.3. Rémunérations des membres du Conseil de Surveillance

Les tableaux ci-dessous sont directement issus des préconisations AFEP-MEDEF et de la recommandation de l'AMF publiée le 22 décembre 2008 et reprise par l'AMF dans son « Guide d'élaboration des documents de référence » mis à jour en date du 10 décembre 2009.

Ladite recommandation du 22 décembre 2008 fait partie des « Nouvelles Recommandations de l'AMF » dudit Guide.

Ces tableaux ont pour objet d'améliorer la lisibilité et la comparabilité des informations sur les rémunérations et avantages des mandataires sociaux, membres du Conseil de Surveillance.

*Tableau n°1 (recommandation AMF)*

<b>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>		
	Exercice 2008	Exercice 2009
Alain JULIARD, Claude HEURTEUX, Michel ALBERT, Jean-Jacques BONNAUD, CRESERFI, Jean-Louis FORT, Bernard FRAIGNEAU, Marc-Olivier LAURENT, Compagnie Foncière de Développement, Pierre LATROBE et Vincent HOLLARD		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	/	/

Tableau n°2 (recommandation AMF)

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Alain JULIARD	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	néant (pour Conseil de Surveillance)	néant (pour Conseil de Surveillance)	néant (pour Conseil de Surveillance)	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

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Claude HEURTEUX	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	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	/	/	/	/

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Michel ALBERT	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
TOTAL	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Jean-Jacques BONNAUD	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
CRESERFI	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus	versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	Néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Jean-Louis FORT	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	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)	6.000 € (pour Conseil de Surveillance)	6.000 € (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	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>7.500 €</b>	<b>7.500 €</b>	<b>7.500 €</b>	<b>7.500 €</b>

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Bernard FRAIGNEAU	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	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)	3.500 € (pour Conseil de Surveillance)	3.500 € (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	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>4.500 €</b>	<b>4.500 €</b>	<b>4.500 €</b>	<b>4.500 €</b>

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Marc-Olivier LAURENT	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 €	3.500 €	3.500€	3.500€
- Avantages en nature	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>€</b>	<b>€</b>

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Compagnie Foncière de Développement	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Pierre LATROBE	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</b>				
Vincent HOLLARD	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	dus	versés	dus	Versés
- Rémunération fixe	néant	néant	néant	néant
- Rémunération variable	/	/	/	/
- Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
- Jetons de présence	3.500 €	3.500 €	3.500 €	3.500 €
- Avantages en nature	/	/	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €/</b>	<b>3.500 €</b>	<b>3.500 €</b>

Tableau n°3 (recommandation AMF)

	<i>Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants</i>			
<i>Mandataires sociaux non dirigeants</i>	<i>Montants versés au cours de l'exercice 2008</i>		<i>Montants versés au cours de l'exercice 2009</i>	
	<i>Jetons de présence</i>	<i>Autres rémunérations</i>	<i>Jetons de présence</i>	<i>Autres rémunérations</i>
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	6.000 €	néant
Jean-Jacques Bonnaud	3.500 €	néant	3.500 €	néant
Creserfi	3.500 €	néant	3.500 €	néant
Jean-Louis Fort	6.000 € (pour Conseil de Surveillance) 1.500 € (pour Comité d'Audit)	néant	6.000 € (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	3.500 € (pour Conseil de Surveillance) 1.000 € (pour Comité d'Audit)	néant
Marc-Olivier Laurent	3.500 €	néant	3.500 €	néant
Compagnie Foncière de Développement	3.500 €	néant	3.500 €	néant
Pierre Latrobe	3.500 €	néant	3.500 €	néant
Vincent Hollard	3.500 €	néant	3.500 €	néant
<b>TOTAL</b>	<b>39.000 €</b>	<b>néant</b>	<b>39.000 €</b>	<b>néant</b>





Tableau n°5 (recommandation AMF)

<i>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2009 par chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</i>					
	<i>Options levées par les dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre d'options levées durant l'exercice</i>	<i>Prix d'exercice</i>	<i>Année d'attribution</i>
Alain JULIARD	néant	néant	néant	néant	néant
Claude HEURTEUX	néant	néant	néant	néant	néant
Michel ALBERT	néant	néant	néant	néant	néant
Jean-Jacques BONNAUD	néant	néant	néant	néant	néant
CRESERFI	néant	néant	néant	néant	néant
Jean-Louis FORT	néant	néant	néant	néant	néant
Bernard FRAIGNEAU	néant	néant	néant	néant	néant
Marc-Olivier LAURENT	néant	néant	néant	néant	néant
Compagnie Foncière de Développement	néant	néant	néant	néant	néant
Pierre LATROBE	néant	néant	néant	néant	néant
Vincent HOLLARD	néant	néant	néant	néant	néant



Tableau n°7 (recommandation AMF)

<i>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice 2009 pour chaque mandataire social membre du Conseil de Surveillance</i>					
	<i>Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice</i>	<i>Conditions d'acquisition</i>	<i>Année d'attribution</i>
Alain JULIARD	néant	néant	néant	néant	néant
Claude HEURTEUX	néant	néant	néant	néant	néant
Michel ALBERT	néant	néant	néant	néant	néant
Jean-Jacques BONNAUD	néant	néant	néant	néant	néant
CRESERFI	néant	néant	néant	néant	néant
Jean-Louis FORT	néant	néant	néant	néant	néant
Bernard FRAIGNEAU	néant	néant	néant	néant	néant
Marc-Olivier LAURENT	néant	néant	néant	néant	néant
Compagnie Foncière de Développement	néant	néant	néant	néant	néant
Pierre LATROBE	néant	néant	néant	néant	néant
Vincent HOLLARD	néant	néant	néant	néant	néant

Le tableau n°8 recommandé par l'AMF relatif à l'historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions y compris également les autres instruments financiers donnant accès au capital n'est pas applicable aux membres du Conseil de Surveillance qui ne disposent d'aucune option de souscription ou d'achat d'actions ni d'instrument financier donnant accès au capital, à l'exception de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) exclusivement détenus par Monsieur Alain Juliard. C'est donc la seule deuxième partie du Tableau 8 qui est ci-dessous reproduite.

<b>HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS Y COMPRIS EGALEMENT LES AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS DONNANT ACCES AU CAPITAL (DONT BCE)</b>	
<b>Information sur les bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE)</b>	
<i>Dates d'Assemblées</i>	<i>23 décembre 2004 et 21 avril 2006</i>
<i>Date du Directoire</i>	<i>27 novembre 2009</i>
<i>Nombre total d'actions souscrites ou achetées par exercice des BCE, dont le nombre souscrit ou acheté par les mandataires sociaux :</i>	
<i>Alain Juliard</i>	<i>188.596 actions souscrites (sur un total de 188.638,88 actions susceptibles d'être souscrites par Alain Juliard)</i>
<i>Point de départ d'exercice des BCE</i>	<i>23 décembre 2004</i>
<i>Date d'expiration</i>	<i>23 décembre 2009</i>
<i>Prix de souscription ou d'achat unitaire</i>	<i>14,39 euros</i>
<i>Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2009 par exercice de tous les BCE en circulation</i>	<i>188.596 actions par Alain Juliard et au total par tous les titulaires de BCE : 565.788</i>
<i>Nombre cumulé de BCE annulés</i>	<i>120 (dont 40 détenus par Alain Juliard)</i>
<i>BCE restant en fin d'exercice 2009 et à ce jour</i>	<i>0</i>

Il est envisagé de distribuer en 2010, au titre de l'exercice 2009, des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour un montant global de 57.000 euros.

Le Président Monsieur Alain JULIARD et le Vice Président Monsieur Claude HEURTEUX, ne percevraient à leur demande, aucun jeton de présence en 2010, comme en 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 FONCIERE 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 co-gérant de cette société.

Monsieur Alain JULIARD, Président du Conseil de Surveillance était au 1er janvier 2009 propriétaire de 177.961 BCE.

Il a, en date du 27 novembre 2009, exercé 177.921 BCE sur les 177.961 BCE lui appartenant, à raison de 1 BCE pour 1,06 action FONCIERE INEA et ce, pour un prix global de 15,25 euros. Ceci représente une souscription à 188.596,26 arrondi à 188.596 actions nouvelles au prix de souscription unitaire de 14,39 euros, soit un prix total de 2.713.896,44 euros (cf paragraphe 2.1.6.3 ci-après).

Le solde des BCE lui appartenant, soit 40 BCE, n'ayant pas été exercé dans les délais impartis, a été annulé par le Directoire en date du 24 décembre 2009, sans indemnité.

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

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

#### **Alain JULIARD**, Président et membre du Conseil de Surveillance

76 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

76 ans

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

**Bernard FRAIGNEAU**, membre du Conseil de Surveillance

75 ans

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

Administrateur et Président du Comité d'Audit de Foncière Euris, Administrateur de Mongoual, Censeur de Prodware, Membre du Comité stratégique de Sage, Gérant de Colignon

Conseiller indépendant

**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-Jacques BONNAUD**, membre du Conseil de Surveillance

75 ans

Adresse professionnelle : 17 rue Parmentier – 92200 Neuilly-sur-Seine

Président du Fonds Galaxy (CDC), Administrateur de Bianca Carige (Italie), Altrad et Président de VALEUR CAPITAL

Conseiller indépendant

**Michel ALBERT**, membre du Conseil de Surveillance

80 ans

Adresse professionnelle : Institut de France – 23 Quai de Conti – 75006 Paris

Secrétaire perpétuel de l'Académie des Sciences Morales et Politiques

Conseiller indépendant

**Jean-Louis FORT**, membre du Conseil de Surveillance

70 ans

Adresse professionnelle : 48 boulevard Raspail – 75006 Paris

Avocat

Conseiller indépendant

**Marc-Olivier LAURENT**, membre du Conseil de Surveillance

58 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

Président de Sipari, Compagnie Fonciere de Construction, Vendôme Investissements, Gramat-Balard, Compagnie Fonciere de Marchant de Biens Volney-Cofimab, Foncier Consultants, Société Foncière d'Evreux, Sip, Sipari Velizy, Gérant de Sci Réaumur, Scip Pasquier, SNC Sipari Volney, SNC Aguesseau Immobilier, SCI Montjoie St Denis, SNC Fonciney, SCI Cariatides de Monceau, SCi Berry Vendomois, SCi Comte de Nice, SCI Clos des Moulières, SCI Barrois Lareynie, SCI Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnnes, SCI Sipari Velizy Ifsi Rodez, Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne, Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort, SCi Sipari Gendarmerie Tierce, SCI Sipari Gendarmerie Robion, SCI Sipari Gendarmerie Hallennes, SCI Sipari Ensp Saint Cyr, SCI Sipari Velizy Gendarmerie Becon, Administrateur de Vendome Capital, Siera sa, Foncière Atland, Fpa, Co-liquidateur de SNC Aguesseau Immobilier  
Conseiller indépendant

**Pierre LATROBE**, membre du Conseil de Surveillance

65 ans

Adresse professionnelle : 6 avenue de Provence – 75009 Paris

Directeur de CIC PARIS, membre du Conseil de Surveillance d'Atria et de Foncière des Murs et Président de UNION +

**Vincent HOLLARD**, membre du Conseil de Surveillance

79 ans

Adresse professionnelle : 47 boulevard Beauséjour 75016 PARIS

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

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

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

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

Conseiller indépendant

**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.
Michel ALBERT	Néant
Jean-Jacques BONNAUD	Néant

Société CRESERFI représentée par Monsieur Arnaud de MARCELLUS	Directeur général Crédit Social des Fonctionnaires Directeur général CRESERFI Gérant de CSF Assurances
Jean-Louis FORT	1996-2003 : Secrétaire général de la Commission bancaire 2004-2005 : Président du GAFI
Bernard FRAIGNEAU	Administrateur de Sage France Membre du Conseil des Commanditaires de Rothschild & Cie Banque Représentant permanent de Rothschild & Cie Banque au Conseil de Surveillance de Paris Orléans
Claude HEURTEUX	Néant
Marc-Olivier LAURENT	Administrateur de Nord Est
Société COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Pierre ADIER	Gérant de Immobilière Madeleine Duphot SCI Gérant de SNC Chauveau Lagarde
Pierre LATROBE	Vice-Président et Membre du Conseil de Surveillance de la Compagnie de Finance pour l'Industrie Administrateur de Bail Investissement
Vincent HOLLARD	Président directeur général de la Compagnie Financière privée (COFIP) (depuis 1979), de la Société Didot-Bottin (depuis 1979), Président (1989-96) puis Président d'honneur et Administrateur du Palais des Congrès de Paris, Vice-président des grandes distilleries Peureux (depuis 1991), Vice-président de Guyanne et Gascogne (depuis 1997), de Gimar Finances & Cie (depuis 1999), Administrateur, membre du comité exécutif et du bureau de ICC France et Membre du World Council de ICC.



### 2.1.3.3 Les Censeurs

#### 2.1.3.3.1. Composition et rôle

FONCIERE INEA compte 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, sachant que son mandat expirera lors de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.
- D'autre part, la SCI du Club de Résidence 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.

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

#### 2.1.3.3.2. Rémunérations et avantages des censeurs

Les tableaux ci-dessous sont directement issus des recommandations AFEP-MEDEF/AMF.

<i>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux Censeurs de FONCIERE INEA</i>		
<b>SCI du Club de Résidence CALA BIANCA et MACIF</b>	Exercice 2008	Exercice 2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice	néant	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
<b>TOTAL</b>		



<i>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2009 par chaque Censeur</i>					
	<i>Options levées par les dirigeants mandataires sociaux</i>	<i>N° et date du plan</i>	<i>Nombre d'options levées durant l'exercice</i>	<i>Prix d'exercice</i>	<i>Année d'attribution</i>
<b>SCI du Club de Résidence CALA BIANCA</b>	néant	néant	néant	néant	néant
<b>MACIF</b>	néant	néant	néant	néant	néant

#### 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 2010), 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\*

CRESERFI\* représentée par Arnaud de MARCELLUS

Monsieur Alain PANHARD\*

COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPMENT représentée par Pierre ADIER

AUXIA IMMOBILIER\* représentée par Guy CHARLOT

\* membre indépendant

Sur les 9 membres du Comité d'Investissement de FONCIERE INEA, 7 sont considérés comme « indépendants » selon les critères usuels rappelés en page 65.

## **Fonctions et rémunérations**

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

Sur un plan pratique, chaque nouvelle opportunité d'investissement ou de désinvestissement est instruite par un ou plusieurs membres de l'équipe « Investissement » lesquels rendent leurs avis au Comité d'Investissement, aux différents stades de chaque étude.

Le Comité d'Investissement arrête au regard de ces différents avis ses recommandations et suggestions à transmettre 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 donc 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 2009**

Le Comité d'Investissement a été consulté 4 fois, en 2009 contre 9 fois en 2008. 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

#### **Composition**

Renouvelé par le Conseil de Surveillance pour une nouvelle durée d'un an en date du 6 novembre 2010, le Comité d'Audit compte les 4 membres suivants :

- Monsieur Jean-Louis FORT membre et Président du Comité
- M. Bernard FRAIGNEAU
- M. Daniel FRUCHART
- M. Alain JULIARD

Le Comité d'Audit respecte la réglementation en vigueur puisqu'il compte en son sein « au moins un membre qui soit à la fois « indépendant » (au sens des critères décrits pages 65 et 140 du présent document de référence) et « ayant des compétences particulières en matières financière ou comptable », comme indiqué page 140 des présentes. Il s'agit de Messieurs FORT, FRAIGNEAU et FRUCHART.

## Fonctions

Le Comité d'Audit s'intéresse aux éléments comptables et financiers traduisant la performance financière de la Société ainsi qu'à ses besoins de financement. Il se préoccupe de l'audit interne et de la gestion des risques.

Ces fonctions sont décrites en détail dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne en page 140 et suivantes des présentes.

## Rémunération des membres du Comité d'Audit

Les membres du Comité d'Audit qui peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation ont perçu à ce titre les sommes visées dans le tableau ci-dessous :

	Exercice 2008	Exercice 2009
Membres du Comité d'Audit : Jean-Louis FORT, Alain JULIARD, Bernard FRAIGNEAU et Daniel FRUCHART	2.500 euros au total pour les 3 membres autres qu'Alain JULIARD –ce dernier ne percevant aucun jeton de présence-	3.500 euros au total pour les 3 membres autres qu'Alain JULIARD –ce dernier ne percevant aucun jeton de présence-

## Bilan d'activité 2009

Le Comité d'Audit s'est réuni 2 fois en 2009 (contre 2 fois en 2008), en présence des commissaires aux comptes.

Lors de la réunion du 30 janvier 2009, 4 membres étaient présents sur les 4.

Lors de la réunion du 31 août 2009, 4 membres étaient présents sur les 4.

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

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

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

### 2.1.4.1 Evolution prévisible de la situation de la Société

Foncière INEA va poursuivre sa dynamique de croissance grâce à son pipeline d'immeubles à livrer sur la période 2010 – 2011. Au 31 décembre 2009, seulement 61% du patrimoine est en service. Ainsi, à périmètre constant, les recettes locatives devraient doubler pour atteindre 28 M€ à l'horizon 2011, une fois l'ensemble du patrimoine en service. Cette croissance se fera de manière maîtrisée et prudente, l'essentiel des livraisons portant sur des parcs d'activité qui sont des produits rentables, économiques et développés par tranches.

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

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

Néant.

#### 2.1.4.3 Perspectives d'avenir

L'année 2010 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 50 000 m<sup>2</sup> de livraisons. A la fin du 1er semestre 2010, la totalité du parc des bureaux aura été livrée ; suivront les livraisons de parcs d'activité.

L'évolution du marché immobilier en Régions devrait être marquée par l'émergence de deux tendances:

- une tension de la demande sur les produits neufs va se manifester, 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 n'a pas communiqué et ne communiquera pas de prévision ou d'estimation de bénéfices.

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

A la connaissance de la société et à la date du présent document, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de FONCIERE INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2009.

## 2.1.5 *Présentation des risques propres à Foncière Inéa et à son secteur d'activité et assurances*

### 2.1.5.1 Facteurs de risque

FONCIERE INEA a procédé au titre de l'exercice 2009 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.

Néanmoins, la liste 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.

L'information sur le thème des risques tel que présenté dans le présent document de référence est faite en application de la nouvelle recommandation de l'AMF sur les facteurs de risques (telle que publiée par l'AMF le 29 octobre 2009).

#### 2.1.5.1.1. Risques opérationnels et environnementaux

##### **Risques liés à l'environnement économique**

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

Cependant, FONCIERE INEA étant une foncière, de création récente, elle ne bénéficie ni 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, FONCIERE 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 social et devrait minorer la survenance de provision pour dépréciation.

### **Risques liés au Patrimoine en blanc**

FONCIERE 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 des garants retenus ainsi que celle des actifs immobiliers composant le portefeuille de la Société tendent 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 à se marginaliser compte tenu du développement constant du patrimoine livré et loué.

### **Risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société**

Les actifs de la Société sont essentiellement constitués d'immeubles de bureaux.

Pour se prémunir des risques liés à la concentration sectorielle de son portefeuille et notamment au secteur des bureaux en régions, FONCIERE INEA a pris des engagements portant sur des locaux et parcs d'activités et sur les plateformes de messagerie. Sa politique de diversification réduit ainsi son risque d'exposition à un seul marché.

### **Risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société**

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

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



Soucieuse de réduire les risques liés à la concentration géographique de son portefeuille, FONCIERE INEA a développé son portefeuille immobilier de manière harmonieuse du point de vue de la répartition géographique en étant implantée dans 22 métropoles régionales.

Si FONCIERE INEA ne peut assurer qu'elle sera à même de diminuer les effets potentiels sur son résultat de toute dégradation de la conjoncture de ces marchés locatifs régionaux, la diversification pratiquée sur des marchés régionaux de maturités différentes comme leur caractère très endogène en matière locative, constituent des garanties supplémentaires.

### **Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société**

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

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

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

### **Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers**

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

En outre, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs que FONCIERE INEA ou l'une de ses filiales ayant opté pour le régime SIIC pourrait acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts dit « SIIC 3 » serait susceptible de limiter les possibilités pour la Société de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Toutefois plus la Société possède un nombre croissant d'actifs, plus toute cession aura un impact marginal sur son activité.

### **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 6,5% 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 7,4% 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 aux fluctuations des cours**

Les actions de FONCIERE 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 FONCIERE INEA sont néanmoins des éléments qui devraient pondérer l'impact de ces fluctuations.

#### 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, FONCIERE INEA est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement.

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).

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

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

### **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 2009 le taux d'occupation était de 95 % 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 FONCIERE INEA (77% au 31 décembre 2009) ont ainsi renoncé, dans leur contrat de bail, à la faculté de résiliation à l'issue de la première période triennale et ont accepté de ne pouvoir mettre fin à leur contrat de bail qu'à l'échéance de la période ferme de six ans, d'autre part, les biens loués sont « banalisables » et par là-même non spécifiques à une certaine catégorie de locataires.

### **Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC**

Notre 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**

FONCIERE 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 et la Loi 2009-526 du 12 mai 2009, art. 138, XV) :

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.

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

Ce texte a trouvé son application dans les opérations suivantes:

- achat le 14 mai 2007, via l'acquisition des parts de la SCI Alpha, d'un crédit bail relatif à l'immeuble au 137 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 2.479.542 €
- le 28 novembre 2007 d'un crédit bail relatif à l'immeuble au 220 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 1.422.270 €
- le 28 novembre 2007 d'un crédit bail relatif un immeuble au 182-200 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 1.003.109 €,
- le 3 octobre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble ZAC Joseph Else Heiden 68310 Wittelsheim pour un montant de 1.535.809 €,
- le 3 octobre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé Parc Zénith St Jacques II – 54320 Maxeville pour un montant de 981.260 €,
- le 20 décembre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé 71 quai Colbert 76600 Le Havre pour un montant de 4.706.141 €,
- le 21 décembre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé ZI du Vert Galant 5 avenue des gris Chevaux 95310 St Ouen l'Aumône pour un montant de 8.342.634 €. 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 2009 au titre de ces crédits-baux s'élève à 9.479 K€

### **Risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA**

Les risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA sont induits des mesures particulières mentionnées page 93 des présentes.

FONCIERE 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, FONCIERE 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.

### **Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage**

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

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

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

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 »).

.

### **Risques liés au contrat de management et de gestion conclu avec la société GEST**

La Société a conclu le 1er février 2005 un contrat <sup>5</sup>de management et de gestion administrative avec la société GEST SARL, visant la gestion administrative et patrimoniale de FONCIERE INEA et de ses filiales. Le contrat reste en vigueur sept ans après l'adoption du régime SIIC par FONCIERE INEA, et peut être prolongé par la suite par périodes de cinq ans par tacite reconduction. La résiliation de cet accord n'est donc pas susceptible d'intervenir avant 2013 sauf manquement par l'une des parties aux accords du contrat.

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

---

<sup>5</sup> Le contrat est décrit au paragraphe 3.4.2 « contrats importants »



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

#### 2.1.5.1.3. Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de FONCIERE INEA

L'exposition de FONCIERE INEA à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion desdits risques sont décrites plus amplement en pages 197 et suivantes des notes annexes aux états financiers consolidés de la société arrêtés au 31 décembre 2009.

#### **Risques liés au niveau d'endettement de la Société**

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

Pour l'heure, la Société et ses filiales présentent un niveau d'endettement normal eu égard à la valeur de leur patrimoine. Par ailleurs, le niveau d'endettement consolidé de la Société et ses filiales est tout à fait acceptable compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers leur appartenant, dans la mesure où les hypothèques grevant les immeubles de celles-ci garantissent tant leurs propres dettes bancaires que celles consenties à FONCIERE INEA. Le ratio Loan-to-Value (LTV), calculé selon une méthode conservatrice, s'élève à 47% au 31 décembre 2009.

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 FONCIERE INEA qui finance une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement mais a contrario bénéficie du maintien de sa politique d'amortissement de ses actifs compte tenu de l'option SIIC en « coût amorti » retenue (mentionnée ci-dessus) .

#### **Risques de liquidité**

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Au 31 décembre 2009, l'encours total :

- des dettes bancaires au bilan (hors intérêts courus, dépôts de garantie et swaps) ressort à 141.957 K euros, à comparer à 112.199 K euros au 31 décembre 2008,
- et des crédits baux à 9.479 K euros contre 12.094 K euros au 31 décembre 2008,
- ce qui représente un encours total de 151.436 K euros au 31 décembre 2009 à comparer à l'encours total de 124.293 K euros au 31 décembre 2008.

La politique de FONCIERE INEA en matière de gestion des risques de liquidité consiste 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. A cet égard, le ratio de couverture du service de la dette qui correspond au rapport entre d'une part les revenus locatifs hors taxes et hors provisions sur charges facturées aux locataires, et d'autre part le montant de l'amortissement des prêts et des intérêts des prêts (voir paragraphe 3.4.2 « Contrats importants ») s'élève à 1,3 sur la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009 (contre 1,3 sur la même période de l'exercice passé).

De ce point de vue, la Société se doit de respecter des covenants bancaires décrits au paragraphe 2.1.2.1.4.

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

FONCIERE INEA a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

### **Risques de refinancement**

Aux termes des emprunts en cours, FONCIERE INEA devra rembourser au total 141.957 K euros à ses banques créditrices et 9.479 K euros à ses crédit-bailleurs.

Au regard du marché bancaire actuel, tout refinancement nouveau devrait sans doute être réalisé à des conditions moins favorables que celles de la dette existante, ce qui pourrait restreindre la flexibilité opérationnelle et financière de FONCIERE 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)<sup>6</sup>, étant toutefois précisé que les seuls actifs de ces sociétés sont des immeubles et que l'ensemble des emprunts contractés sont amortissables.

La capacité de la Société et de ses filiales à céder leurs actifs, à restructurer ou à refinancer leurs dettes dépendra de divers facteurs, dont certains sont indépendants de leur volonté, et en particulier de l'évolution du marché immobilier, de la situation financière des locataires et du niveau des taux d'intérêts. A ce titre, une diminution de la juste valeur de marché des immeubles au terme des 2 années à venir pourrait entraîner une augmentation du ratio LTV supérieure à 70%, et par conséquent provoquer l'exigibilité anticipée de deux prêts bancaires de la Société<sup>7</sup>. Ce ratio correspondrait à une diminution de la juste valeur de marché des immeubles (hors droits) de plus de 25% à 30% et rendrait impossible le remboursement intégral dudit prêt bancaire par la seule cession des immeubles financés par ce prêt.

---

<sup>6</sup> (voir paragraphe 3.4.2 « Contrats importants »)

<sup>7</sup> Au titre des conventions décrites paragraphe 3.4.2 du présent document

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

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

### Risques de crédit et/ ou de contrepartie

Depuis sa création, Foncière INEA a toujours cherché, dans le cadre qui était le sien, à savoir celui de la constitution d'un patrimoine d'immeubles neufs, rentables et liquides en Régions, une grande dispersion de ses risques associée à une qualité certaine des contreparties retenues. La granularité de son portefeuille (près d'une centaine d'immeubles pour un patrimoine de 355 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 et ne représentent, pris unitairement, pas plus de 5% des recettes locatives.

De même, les promoteurs présentent la solvabilité de groupes nationaux voire internationaux. Enfin en ce qui concerne les établissements de crédit (prêteurs hypothécaires), ils sont dans leur très grande majorité français et de premier rang.

### Risques liés aux taux d'intérêts

	Exercice 2009			Exercice 2008	
	total 2009	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	
Autres Actifs financiers	4 374	3 204	398	772	22 360
Total Trésorerie + Equivalents de trésorerie	18 621	18 621			28 854
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>22 995</b>	<b>21 825</b>	<b>398</b>	<b>772</b>	<b>51 214</b>
Dettes financières non courant(1)	144 077		89 769	54 308	118 052
Dettes financières courant (1)	6 507	6 507			6 237
<b>Total dettes financières (1)</b>	<b>150 584</b>	<b>6 507</b>	<b>89 769</b>	<b>54 308</b>	<b>124 289</b>

(1) hors dépôts de garantie et swaps

La valeur des actifs de la Société est influencée par l'évolution des taux d'intérêts. L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Si les risques d'inflation ont un temps entraîné des rehaussements de taux par la Banque Centrale Européenne, tel n'est plus le cas aujourd'hui.

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 95% « 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).

En particulier ont été contractés :

- En date du 18 avril et 2 mai 2006 trois contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour un montant notionnel global de 28.500.938 euros à départ différé au 29 décembre 2006, 29 juillet et 29 décembre 2007 pour des durées respectives de près de 8 à 9 ans, soit jusqu'au 31 mars 2016. Ces contrats ont pour objet de couvrir la dette levée au titre des acquisitions réalisées auprès du promoteur Groupe LAZARD à fin 2005.

- En date des 8 janvier 2008 et 6 janvier 2009, deux contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en décembre 2007 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition de 6 ensembles immobiliers. Le premier, couvrant un montant notionnel de 38.754.352 € à départ différé au 30 juin 2008, a une durée de 7 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2014. Le second, couvrant un montant notionnel de 1.131.000 € à départ anticipé au 2 janvier 2009, a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2014.

- En date du 23 octobre 2008 et 02 décembre 2008, deux contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en juillet 2008 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition de 5 ensembles immobiliers. Le premier, couvrant un montant notionnel de 12.101.400 € à départ différé au 1er juillet 2009, a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 22 juillet 2015. Le second, couvrant un montant notionnel de 24.202.800 € à départ différé au 1er juillet 2009, a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 22 juillet 2015.

- En date du 2 et 24 octobre 2008, deux contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en mai 2008 par Foncière INEA dans le cadre du financement d'immeubles existant. Le premier, couvrant un montant notionnel de 7.000.000 € à départ différé au 6 octobre 2008, a une durée de 7 ans avec une dernière échéance fixée au 6 octobre 2015. Le second, couvrant un montant notionnel de 7.000.000 € également, à départ différé au 28 octobre 2008, a une durée de 7 ans avec une dernière échéance fixée au 28 octobre 2015.

- En date du 06 août 2009, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en mai 2009 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition de 4 ensembles immobiliers. Ce swap, à départ différé au 1er octobre 2009, couvre un montant notionnel de 4.700.000 € et a une durée de 5 ans avec une dernière échéance fixée au 1er octobre 2014.

- Enfin en date du 29 septembre 2009, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en septembre 2009 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ immédiat au 29 septembre 2009, couvre un montant notionnel de 3.500.000 € et a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 29 septembre 2015.

Les intérêts prévisionnels liés à l'endettement sont présentés dans les comptes consolidés 2009, note 15.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2009 (solde moyen de 30 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 300 k€.

### **Risques liés au taux de change**

Au 31 décembre 2009, la Société a réalisé la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

### **Risque sur actions et autres instruments dérivés**

#### ***Actions***

Au 31 décembre 2009, la Société ne détient aucune participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas de risque sur actions.

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

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

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

**Risque sur matières premières**

FONCIERE INEA n'est pas exposée aux risques sur matières premières.

## 2.1.5.1.4. Assurances

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

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

Police n° 028 477 946: Ce contrat est souscrit à effet du 01/05/2007 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 01/01/2010, 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
IMMEUBLE ADAMANTIS - 3 AVENUE DE L'INDUSTRIE	31150 BRUGUIERES
LES BARONNIES - BATIMENTS A, B, C et E ZAC CHÂTEAU GOMBERT - RUE PAUL LANGEVIN	13013 MARSEILLE
75 RUE DENIS PAPIN - DOMAINE DU PETIT ARBOIS LOTISSEMENT DU TOURILLON - AVENUE LOUIS PHILIBERT	13545 AIX EN PROVENCE
PARC ARIANE	33700 MERIGNAC
14 AVENUE DES DROIT DE L'HOMME	45000 ORLEANS
Z.A. KENNEDY	33700 MERIGNAC
BATIMENTS A, B et C - PARK AVENUE ZAC VALMY	20999 DIJON
AV PARIS-LA POINTE VIDAL	83870 SIGNES
ZAC DU CROIX BLANDIN - RUE RENÉ FRANCCART	51100 REIMS
2 ALLÉE MARIE BERHAUT	35000 RENNES
BATIMENT E 8 A RUE JEANNE BARRET	21000 DIJON
BATIMENT V2 RUE EDOUARD VAILLANT	37000 TOURS
59290 WASQUEHAL	15 ALLEE DU CHÂTEAU BLANC
BAT A 250 RUE SALVADORE ALLENDE	59120 LOOS
22 AVENUE FREDERIC MISTRAL	34000 MONTPELLIER

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 01/01/2010, il couvre les immeubles situés :

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

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

La garantie sur bâtiments et aménagements en valeur à neuf est limitée, sous déduction des franchises, comme indiqué au tableau ci-après. (à l'indice FFB 811.80)

MONTANT DES GARANTIES/FRANCHISES APPLICABLES AUX POLICES N° 028 477 946 & N° 028 598 819	PAR SINISTRE	
GARANTIES	MONTANTS	FRANCHISES
<b>ÉVÈNEMENTS</b>		
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	273 €
Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats	GARANTI	273 €
Dégâts des Eaux	GARANTI	NEANT
Effondrement	GARANTI	10.945 €
Autres Evénements Non Dénommés	547 257 €	5.472 €
Vol et Détériorations Immobilières, dont	164 177 €	NEANT
Vol	54 726 €	NEANT
Détériorations Immobilières	109 452 €	NEANT
Dommages Électriques	49 253 €	273 €
Bris de Machines.....	27 363 €	273 €
Bris de Glaces	21 890 €	NEANT
<b>FRAIS ET PERTES DIVERS</b>		
Frais de Mise en Conformité	21 890 €	NEANT
Perte de Loyers	3 années	
Honoraires d'experts		
Pertes indirectes	10 % des bâtiments	
Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments	
<b>RESPONSABILITÉ</b>		
Recours des Voisins et des Tiers	8 208 845 €	NEANT
Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.		
<b>MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)</b>		
Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
<b>dont</b> dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000 €	
Faute inexcusable – Faute intentionnelle	750 000 € / an	
Atteinte accidentelle à l'environnement	450 000 €	
<b>FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)</b>		150 €
<b>DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS</b>	38 308 €	164 €
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	30 000 000 €	

II – Neuf polices d'assurance ont été souscrites auprès d'AXA par FONCIERE 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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
Z.A. DES LANDES II 6 RUE ANTOINE BECQUEREL BP 90007	49241 AVRILLE CEDEX	8 702 €

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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
STACI I - 36 AVENUE DU FOND DE VAUX - ZAC DES BETHUNES	95310 SAINT OUEN L'AUMONE	16 145 €

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

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2009 A PERCEVOIR
BÂTIMENTS A - B - C - 22 RUE DU PASSAVENT - ZAC DE LA VALLÉE DE L'ORSON	35770 VERN SUR SEICHE	9 867 €

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 AUX POLICES N° 4 325 932 304 ; 4 246 105 804 & N° 4 246 063 104	PAR SINISTRE	
GARANTIES	MONTANTS	FRANCHISES
<b>ÉVÈNEMENTS</b>		
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	) 2 000 €
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 €	) 269 €
Dommmages Électriques	48 391 €	269 €
Bris de Machines	26 884 €	269 €
Bris de Glaces	43 014 €	269 €
<b>FRAIS ET PERTES DIVERS</b>		
Frais de Mise en Conformité	43 014 €	NEANT
Perte de Loyers	3 années	
Honoraires d'experts	GARANT	
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
<b>RESPONSABILITÉ</b>		
Recours des Voisins et des Tiers	8 065 175 €	NEANT
Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
<b><u>MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)</u></b>		
Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
<b>dont</b> dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000 €	
Faute inexcusable – Faute intentionnelle	750 000 € / an	
Atteinte accidentelle à l'environnement	450 000 €	
<b><u>FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)</u></b>		250 €
<b>DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS</b>	16 130 €	
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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
STACI IV- 5-7 AV. DES GROIS CHEVAUX ZAC DU VERT GALANT -	95310 SAINT OUEN L'AUMONE	20 195 €

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° 4 246 122 004	PAR SINISTRE	
GARANTIES	MONTANTS	FRANCHISES
<b>ÉVÈNEMENTS</b>		
Catastrophes Naturelles	GARANTI	FRANCHISE LEGALE
Incendie, Explosions, Chute de la Foudre et Incidents d'Ordre Electrique	GARANTI	)
Choc d'un Véhicule	GARANTI	)
Choc ou Chute d'un Appareil Aérien ou Spatial, Ondes de Choc	GARANTI	)
Fumées	GARANTI	) 10 754 €
Tempête, Grêle et Neige	GARANTI	)
Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats	GARANTI	)
Dégâts des Eaux	GARANTI	)
Effondrement	1.070.359 €	)
Autres Evénements Non Dénommés	535.179 €	)
Vol et Détériorations Immobilières	160.554 €	) 269 €
Dommmages Électriques	48 166 €	) 269 €
Bris de Machines	26 759 €	) 269 €
Bris de Glaces	42 814 €	) 269 €
<b>FRAIS ET PERTES DIVERS</b>		
Frais de Mise en Conformité	42 814 €	NEANT
Perte de Loyers	3 années	
Honoraires d'experts	GARANT	
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
<b>RESPONSABILITÉ</b>		
Recours des Voisins et des Tiers	8 027 692 €	NEANT
Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
<b><u>MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)</u></b>		
Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
<b>dont</b> dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000 €	
Faute inexcusable – Faute intentionnelle	750 000 € / an	
Atteinte accidentelle à l'environnement	450 000 €	
<b><u>FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)</u></b>		250 €
<b>DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS</b>	16 055 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €	

Police n° 4 166 151 804 : 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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
ANGLE DE LA RUE DU CALVAIRE ET DE LA RUE JOSEPH GRAF	67810 HOLTZHEIM	2 788 €

Police n° 4 246 170 804 : Ce contrat est souscrit à effet du 24/02/2009 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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
9 RUE DE LA DURANCE	67100 STRASBOURG	2 647 €

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	MONTANTS	FRANCHISES
<b>ÉVÈNEMENTS</b>		
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	) 2 000 €
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 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 €
<b>FRAIS ET PERTES DIVERS</b>		
Frais de Mise en Conformité	43 014 €	NEANT
Perte de Loyers	3 années	
Honoraires d'experts	GARANT	
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
<b>RESPONSABILITÉ</b>		
Recours des Voisins et des Tiers	3 000 000 €	NEANT
Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
<b>MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)</b>		
Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
<b>dont</b> dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000 €	
Faute inexcusable – Faute intentionnelle	750 000 € / an	
Atteinte accidentelle à l'environnement	450 000 €	
<b>FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)</b>		250 €
<b>DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS</b>	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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
AVENUE DE France - ZAC JOSEPH ELSE-HEIDEN	68310 WITTELSHEIM	2904 €

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	MONTANTS	FRANCHISES
<b>ÉVÈNEMENTS</b>		
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	) 2 000 €
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 €	) 269 €
Dommmages Électriques	48 391 €	269 €
Bris de Machines	26 884 €	269 €
Bris de Glaces	43 014 €	269 €
<b>FRAIS ET PERTES DIVERS</b>		
Frais de Mise en Conformité	43 014 €	NEANT
Perte de Loyers	3 années	
Honoraires d'experts	GARANT	
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
<b>RESPONSABILITÉ</b>		
Recours des Voisins et des Tiers	8 065 175 €	NEANT
Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
<b>MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)</b>		
Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
<b>dont</b> dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000 €	
Faute inexcusable – Faute intentionnelle	750 000 € / an	
Atteinte accidentelle à l'environnement	450 000 €	
<b>FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)</b>		250 €
<b>DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS</b>	16 130 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €	

Police n° 4 468 509 504 : Ce contrat est souscrit à effet du 13/05/2009 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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
PARC DE L'EUROPE - RUE DU DEPOT	67207 NIEDERHAUSBERGEN 67800 HOENHEIM	14 276

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	MONTANTS	FRANCHISES
<b>ÉVÈNEMENTS</b>		
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	) 2 000 €
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 €	) 269 €
Dommmages Électriques	48 391 €	269 €
Bris de Machines	26 884 €	269 €
Bris de Glaces	43 014 €	269 €
<b>FRAIS ET PERTES DIVERS</b>		
Frais de Mise en Conformité	43 014 €	NEANT
Perte de Loyers	3 années	
Honoraires d'experts	GARANT	
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
<b>RESPONSABILITÉ</b>		
Recours des Voisins et des Tiers	3 000 000 €	NEANT
Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
<b><u>MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)</u></b>		
Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
<b>dont</b> dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000 €	
Faute inexcusable – Faute intentionnelle	750 000 € / an	
Atteinte accidentelle à l'environnement	450 000 €	
<b><u>FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)</u></b>		250 €
<b>DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS</b>	16 130 €	
LIMITATION CONTRACTUELLE D'INDEMNITEE	19 990 000 €	

Police n° 4 481 357 204 : Ce contrat en cours d'établissement 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 01/01/2010, il couvre l'immeuble situé :

SITUATION	VILLE	PRIME HT 2010 A PERCEVOIR
PARC D'ENTREPRISE « LIONNE CHAZEAU »	33127 ST JEAN D'ILLAC	A DEFINIR

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° 4 481 357 204	PAR SINISTRE	
GARANTIES	MONTANTS	FRANCHISES
<b>EVÈNEMENTS</b>		
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	) 2 000 €
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 €	) <b>269 €</b>
Dommmages Électriques	48 391 €	<b>269 €</b>
Bris de Machines	26 884 €	<b>269 €</b>
Bris de Glaces	43 014 €	<b>269 €</b>
<b>FRAIS ET PERTES DIVERS</b>		
Frais de Mise en Conformité	43 014 €	NEANT
Perte de Loyers	3 années	
Honoraires d'experts	GARANT	
Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
<b>RESPONSABILITÉ</b>		
Recours des Voisins et des Tiers	8 065 175 €	NEANT
Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
<b><u>MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)</u></b>		
Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
<b>dont</b> dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000 €	
Faute inexcusable – Faute intentionnelle	750 000 € / an	
Atteinte accidentelle à l'environnement	450 000 €	
<b><u>FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)</u></b>		250 €
<b>DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS</b>	16 130 €	
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'ACTIONS EMISES	MONTANT NOMINAL DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL (OU DE LA REDUCTION DE CAPITAL) (EN €)	PRIME D'EMISSION/ DE FUSION PAR ACTION (EN €)	MONTANT DES PRIMES D'EMISSION/ DE FUSION (EN €)	PRIX D'EMISSION UNITAIRE (EN €)	CAPITAL APRES OPERATION EN €
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

(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

##### 2.1.6.1.2.1. Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2009

Fin 2009, la Sarl Gest, via des opérations d'apport et de cession d'actions auprès des fondateurs personnes physiques de Foncière Inéa, a pris une participation de 21,27 % du capital de cette dernière correspondant, au 31 décembre 2009, à 13,90 % des droits de vote de Foncière Inéa.

#### 2.1.6.1.3. Structure du capital

Les éléments ci-dessous sont issus de la nouvelle recommandation de l'AMF publiée le 10 décembre 2009.

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

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

<b>ACTIONNAIRES au 31 décembre 2009</b>	<b>Actions ordinaires</b>	<b>% en capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% en droits de vote</b>
<b>INSTITUTIONNELS</b>				
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%		
<b>Sous-total</b>	<b>1 565 698</b>	<b>47,00%</b>	<b>2 927 162</b>	<b>57,41%</b>
<b>AUTRES</b>				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société GEST <sup>8</sup>	708 621	21,27%	708 621	13,90%
Société COFIP	160 008	4,80%	160 008	3,14%
SCI Club de 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%
<b>Sous total</b>	<b>1 023 129</b>	<b>30,71%</b>	<b>1 124 729</b>	<b>22,06%</b>
Autres personnes morales (au nominatif) ayant moins de 1% du capital	<b>293 166</b>	<b>8,80%</b>	<b>562 432</b>	<b>11,03%</b>
Personnes physiques (au nominatif) ayant moins de 1% du capital	<b>56 372</b>	<b>1,69%</b>	<b>112 616</b>	<b>2,21%</b>
Actionnaires au porteur	<b>371 472</b>	<b>11,15%</b>	<b>371 472</b>	<b>7,29%</b>
Auto détention	<b>21 653</b>	<b>0,65%</b>	<b>nul<sup>9</sup></b>	<b>nul<sup>9</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 331 490</b>	<b>100%</b>	<b>5 098 411<sup>10</sup></b>	<b>100%</b>

Parmi les actionnaires ci-dessus, les actionnaires suivants détiennent des droits de vote double: MACIF, Groupe MEDERIC, Groupe CREDIT FONCIER DE FRANCE, PARIS ORLEANS, Groupe CREDIT MUTUEL, Groupe BANQUES POPULAIRES, CRESEFI), la SCI DU CLUB DE RESIDENCE 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.

<sup>8</sup> contrôlée à 100 % par Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler

<sup>9</sup> conformément à la réglementation

<sup>10</sup> le nombre de droits de vote total théoriques au sens de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF ressort à 5.120.064.

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 :

<b>ACTIONNAIRES au 31 décembre 2008</b>	<b>Actions ordinaires</b>	<b>% en capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% en droits de vote</b>
<b>INSTITUTIONNELS</b>				
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%
<b>Sous-total</b>	<b>1 638 348</b>	<b>59,24%</b>	<b>2 999 812</b>	<b>63,54%</b>
<b>DIRIGEANTS - FONDATEURS</b>				
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%
<b>Sous-total</b>	<b>143 542</b>	<b>5,19%</b>	<b>287 084</b>	<b>6,08%</b>
<b>AUTRES</b>				
<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%
<b>Sous total</b>	<b>291 932</b>	<b>10,56%</b>	<b>393 532</b>	<b>8,34%</b>
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	<b>296 266</b>	<b>10,71%</b>	<b>579 032</b>	<b>12,27%</b>
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	<b>395 614</b>	<b>14,30%</b>	<b>461 449</b>	<b>9,77%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 765 702</b>	<b>100%</b>	<b>4 720 909</b>	<b>100%</b>

Nombre d'actions auto détenues au 31.12.2008 : 24.813

Il n'y a pas d'actionnariat salarié.

Au 31 décembre 2007, comme indiqué dans le document de référence enregistré le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033, le capital social se répartissait de la façon suivante :

<b>ACTIONNAIRES au 31 décembre 2007</b>	<b>Actions ordinaires</b>	<b>% en capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% en droits de vote</b>
<b>INSTITUTIONNELS</b>				
Groupe AGF	339 750	12,28%	339 750	9,87%
Société MACIF	262 500	9,49%	324 000	9,41%
Groupe Médéric	261 050	9,44%	346 850	10,08%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	315 928	9,18%
Société CARAC	179 000	6,47%	179 000	5,20%
Paris Orléans	141 800	5,13%	227 600	6,61%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	127 500	3,70%
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	53 900	1,57%
CRESERFI	42 400	1,53%	58 400	1,70%
Groupe Mornay	22 500	0,81%	22 500	0,65%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,75%	20 634	0,60%
<b>Sous-total</b>	<b>1 638 348</b>	<b>59,24%</b>	<b>2 016 062</b>	<b>58,58%</b>
<b>DIRIGEANTS - FONDATEURS</b>				
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	101 651	2,95%
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	96 762	2,81%
Alain JULIARD	34 476	1,25%	68 952	2,00%
<b>Sous-total</b>	<b>143 542</b>	<b>5,19%</b>	<b>267 365</b>	<b>7,77%</b>
<b>AUTRES</b>				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société COFIP	118 836	4,30%	118 836	3,45%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	100 300	2,91%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,91%	52 900	1,54%
Société RIA	29 900	1,08%	45 900	1,33%
<b>Sous total</b>	<b>273 336</b>	<b>9,88%</b>	<b>317 936</b>	<b>9,24%</b>
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	<b>235 990</b>	<b>8,53%</b>	<b>322 050</b>	<b>9,36%</b>
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	<b>474 486</b>	<b>17,16%</b>	<b>518 430</b>	<b>15,06%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 765 702</b>	<b>100%</b>	<b>3 441 843</b>	<b>100%</b>

Nombre d'actions auto détenues au 31.12.2007 : 11.827

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 1.01.2009 au 31.12.2009, le capital au 31 décembre 2009 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus :
- du 1/20 du capital ou des droits de vote : la Caisse de Retraite des Anciens Combattants (CARAC), K DEVELOPPEMENT (Groupe Paris-Orléans), MACIF, QUATREM (Groupe Médéric), SIPARI (Groupe CFF), la SA Allianz I.A.R.D
- du 1/10 du capital ou des droits de vote : néant
- des 3/20 du capital ou des droits de vote : néant

- du 1/5 du capital ou des droits de vote : Sarl GEST
- 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 1.01.2009 au 31.12.2009) des franchissements de seuils suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 :

- Par courrier du 26 janvier 2009, complété par un courrier du 27 janvier 2009, la société par actions simplifiée Compagnie Financière Privée) contrôlée par la société civile La Patrimoniaire (famille Vincent Hollard), a déclaré avoir franchi en hausse, le 23 janvier 2009, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE INEA. La Compagnie Financière Privée Cofip a par ailleurs précisé détenir 12 500 « Océanes » donnant droit, par conversion, à autant d'actions FONCIERE INEA.
- Par courrier du 16 novembre 2009, complété par un courrier reçu le 18 novembre 2009, la société Gest contrôlée à 100% par le concert composé de Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 5% du capital (représentant 3,79% des droits de vote) de FONCIERE INEA ;
- Par courrier du 16 novembre 2009, Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio (et sa société à 100% la société civile RR) ainsi que Madame Arline Gaujal-Kempler ont déclaré avoir franchi de concert en baisse le 10 novembre 2009 le seuil de 5% des droits de vote de la Société FONCIERE INEA et ne plus détenir directement de titres de la Société FONCIERE INEA ;
- Par courrier reçu le 24 novembre 2009, la SA ALLIANZ I.A.R.D, contrôlée au plus au niveau par la société ALLIANZ SE a déclaré avoir franchi en hausse, le 18 novembre 2009, le seuil de 15% des droits de vote de la Société FONCIERE INEA et détenir par conséquent 10,30% du capital et 15,14% des droits de vote de FONCIERE INEA ;
- Par courrier reçu le 30 novembre 2009, complété par un courrier du 1er décembre 2009, la société GEST a déclaré avoir franchi en hausse le 27 novembre 2009 les seuils de 10%, 15% et 20% du capital et 10% des droits de vote de FONCIERE INEA et détenir 21,27% du capital et 13,80% des droits de vote de cette dernière.

Ce franchissement de seuils résulte d'une souscription, le 27 novembre 2009, à une augmentation de capital de Foncière Inéa réservée à Philippe ROSIO, Alain JULIARD et Arline GAUJAL-KEMPLER, dans le cadre de l'exercice de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprises, aux termes de laquelle chacun s'est trouvé détenir 188.596 actions Foncière Inéa. A la même date, ces trois personnes physiques ont cédé à la Sarl GEST, par voie de cession hors marché (321.802 actions) puis d'apport (243.986 actions), la totalité de leurs 565.788 actions de la Société FONCIERE INEA.

- Par courrier reçu le 7 décembre 2009, la SA ALLIANZ I.A.R.D. contrôlée au plus haut niveau par la société ALLIANZ SE, a déclaré avoir franchi en baisse le 1er décembre 2009 le seuil de 15% des droits de vote et 10% du capital de la société FONCEIRE INEA et détenir 8,55% du capital et 11,10% des droits de vote de FONCIERE INEA.

• **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 2009)**

- Par courrier reçu le 24 novembre 2009, la SA Allianz I.A.R.D a effectué la déclaration d'intention suivante, qui a été publiée sur le site de l'AMF sous le numéro 209C1433 : « Le franchissement à la hausse du seuil de 15% des droits de vote étant purement passif, il ne répond à aucune stratégie particulière du groupe Allianz.

Allianz I.A.R.D agit seul et n'a pas utilisé un financement particulier, ni d'accord de cession temporaire de titres.

Allianz ne demande pas de poste de membre du conseil de surveillance, ni de modifications de l'activité ou des statuts.

Allianz n'a pas de projets de fusion, de réorganisation, de liquidation ou de radiation de la société ou de ses titres financiers.

Le groupe n'envisage pas de prendre le contrôle de la société, ni d'augmenter sa participation.»

- Par courrier reçu le 30 novembre 2009, complété par un courrier du 1er décembre 2009, la SARL GEST a effectué la déclaration d'intention suivante qui a été publiée sur le site de l'AMF sous le numéro 209C1451 : « la Sarl Gest contrôlée à 100% par Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio (et la SC RR que ce dernier contrôle à 100% avec son épouse) ainsi que par Madame Arline Gaujal-Kempler, avec lesquels elle agit de concert, a acquis de ces deniers par voie de cession (hors marché) puis d'apport 565.788 actions de la société FONCIERE INEA.

La Sarl Gest a financé l'acquisition des 565.788 actions comme suit :

- S'agissant de l'opération de cession, par recours à un prêt bancaire d'une durée de 5 ans, à un taux de marché usuel, garanti notamment par un nantissement portant sur les actions de la société FONCIERE INEA détenues par Gest ;

- S'agissant de l'opération d'apport, moyennant une rémunération des apporteurs par attribution à ces derniers de parts nouvelles créées dans le cadre d'une augmentation de capital de Gest.

La Sarl Gest détient à ce jour une participation de 21,27% du capital et 13,80 % des droits de vote de la société FONCIERE INEA.

Elle n'entend pas poursuivre ses acquisitions.

Elle n'envisage nullement d'acquérir le contrôle de la société FONCIERE INEA.

Elle n'envisage pas de modifier sa stratégie (société de gestion de FONCIERE INEA).

La Sarl Gest n'a conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou droits de vote de la société FONCIERE INEA.

La société Gest n'a pas l'intention de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du directoire ou conseil de surveillance, étant précisé que Gest est majoritairement contrôlée par Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio ainsi que par Madame Arline Gaujal-Kempler, respectivement présidence du directoire, président du conseil de surveillance et directeur général de la société FONCIERE INEA. »

#### 2.1.6.1.4. 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.

#### 2.1.6.1.5. Distribution de dividendes

Dividendes versés au titre des cinq derniers exercices

Exercices	Dividendes		Nombre d'actions	Nominal
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
2004	Néant		23.870	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 0 ci-avant du présent document. En particulier, au moins 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2010 au titre de l'exercice 2009), et au moins 50% des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation. Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC seront intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suivra celui de leur perception. Les dispositions ci dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, à travers des sociétés de personnes ou à travers des filiales ayant opté pour le statut SIIC et par conséquent détenues à plus de 95% par FONCIERE INEA. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux distributions qui seront effectuées par la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT dont les actions sont détenues à 22% par FONCIERE INEA.

### Proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2009

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :
  - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2009 d'un montant de 1.679.478 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 30.077 euros, ressort en un bénéfice disponible de 1.709.555 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2009 à 54.858.860 euros
- de prélever :
  - une somme de 2.205.632,50 euros sur le compte « Primes d'Emission»,
  - ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 1.709.555 euros, formerait un résultat distribuable de 3.915.187,50 euros,
- d'affecter ce résultat total distribuable de 3.915.187,50 euros comme suit :
  - A la Réserve Légale, à concurrence de 83.974 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 1.709.555 euros)
  - ce qui laisserait un résultat distribuable de 3.831.213,50 euros
  - A titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 3.831.213,50 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
    - en premier lieu, distribution d'un montant de 1.625.581 euros prélevé sur le bénéfice disponible ;
    - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 2.205.632,50 euros prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2009 ressortirait donc pour chacune des 3.331.490 actions à 1,15 €.



Il est précisé que :

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

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

Au regard des dispositions susvisées qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressortira à 2 205 632,50 €, soit pour chacune des 3.331.490 actions un montant unitaire de 0,66 € (0,66205586689 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 1 625 581 €, soit pour chacune des 3.331.490 actions un montant unitaire de 0,49 € (0,4879441331 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2010 imposables (0,49 € 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 18% (plus prélèvements sociaux), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2010 imposables et n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt, au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

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

	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008
Nombre d'actions	2.765.702	2.765.702	2.765.702
Dividende net par action	néant	1,08 € (1)	1,08 € (1)

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

Il sera demandé aux actionnaires de constater que la distribution susvisée de 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) émises par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux OCEANES et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux OCEANES.

#### 2.1.6.1.6. Quidus

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve tant au Président du Directoire de la Société qu'au Directoire de la Société ainsi qu'aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

#### 2.1.6.1.7. 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 30 avril 2009 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 30 avril 2009 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 30 octobre 2010, 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.

#### 2.1.6.1.8. Opérations afférentes aux titres de la société

##### 2.1.6.1.8.1. Bilan annuel du Contrat de liquidité de Foncière Inéa

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Foncière INEA à la société DEXIA SECURITIES France, à la date du 31 décembre 2009, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 21.653 titres Foncière INEA
- 500.685,30 €

Il est rappelé que lors du bilan semestriel du 30 juin 2009, les moyens suivants figuraient au contrat de liquidité ;

- 28.565 titres FONCIERE INEA
- 263.297,15 €

2.1.6.1.8.2. Opérations réalisées par les dirigeants au titre de l'exercice 2009 sur les titres de la Société

<b>Opérations de l'exercice 2009</b>				
<b>Date</b>	<b>Acquisition/vente</b>	<b>Personne</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Prix unitaire</b>
10 novembre 2009	Cession (par voie d'apport)	Alain Juliard (Président du Conseil de Surveillance)	34.476	30 €
10 novembre 2009	Cession (par voie d'apport)	Philippe Rosio (Président du Directoire)	44.591	30 €
10 novembre 2009	Cession (par voie d'apport)	Arline Gaujal-Kempler (Directeur général)	49.606	30 €
10 novembre 2009	Cession (par voie d'apport)	SC RR (personne morale liée à Monsieur Philippe Rosio, Président du Directoire)	14.160	30 €
24 novembre 2009	Acquisition	Alain Juliard	1	36,80 €
27 novembre 2009	Souscription par exercice de BCE	Alain Juliard	188.596	14,39 €
27 novembre 2009	Souscription par exercice de BCE	Philippe Rosio	188.596	14,39 €
27 novembre 2009	Souscription par exercice de BCE	Arline Gaujal-Kempler	188.596	14,39 €
27 novembre 2009	Cession	Alain Juliard	107.268	30 €
27 novembre 2009	Cession	Philippe Rosio	107.267	30 €
27 novembre 2009	Cession	Arline Gaujal-Kempler	107.267	30 €
27 novembre 2009	Cession (par voie d'apport)	Alain Juliard	81.328	30 €
27 novembre 2009	Cession (par voie d'apport)	Philippe Rosio	81.329	30 €
27 novembre 2009	Cession (par voie d'apport)	Arline Gaujal-Kempler	81.329	30 €

(Légende : BCE = Bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise)

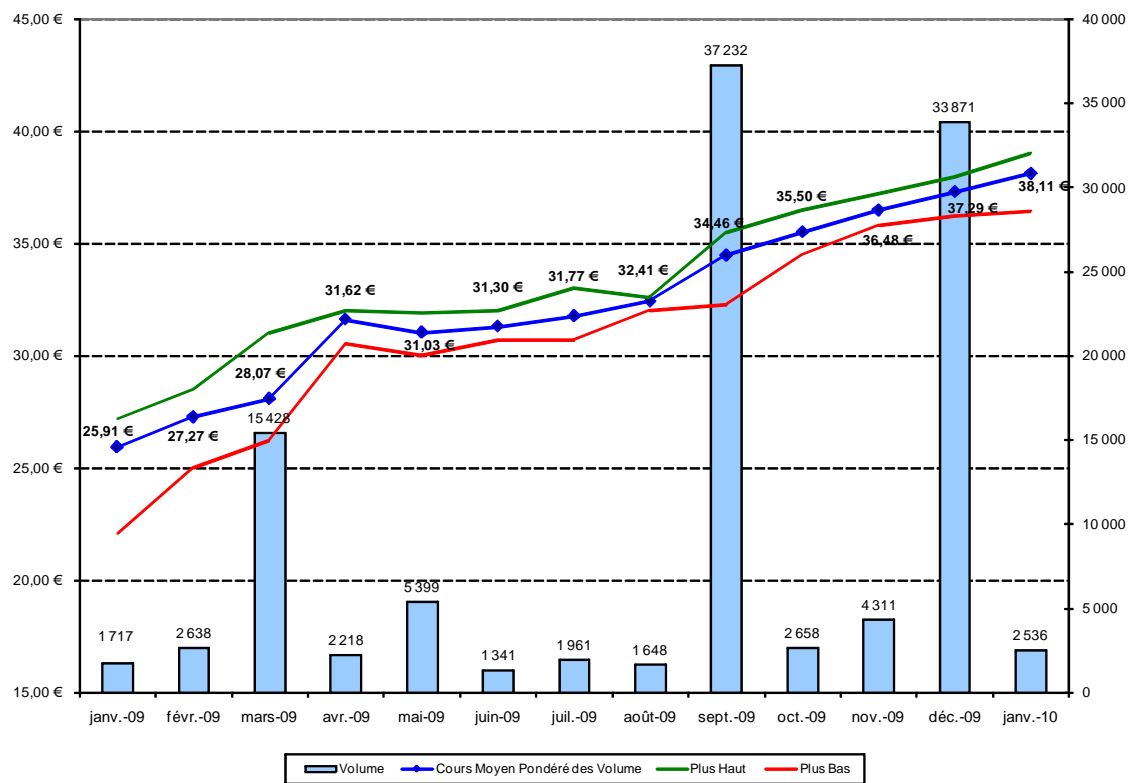
#### 2.1.6.1.9. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

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, savoir :

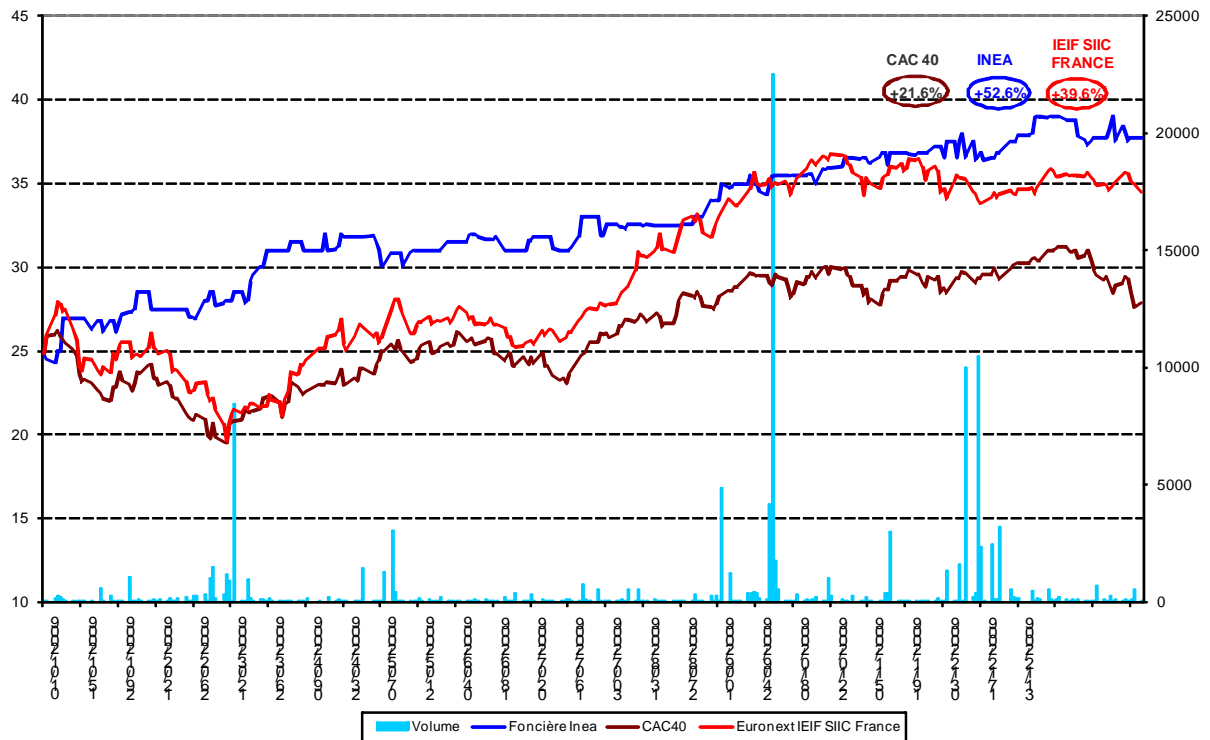
- le droit de vote double statutaire pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire, sachant que ce droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'assemblée générale du 25 avril 2008 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 qu'aucune augmentation de capital n'a eu lieu en application desdites délégations de compétence consenties le 25 avril 2008. En revanche, le 27 novembre 2009, FONCIERE INEA a augmenté son capital social, sur autorisation de l'assemblée générale du 23 décembre 2004 de 8.141.689,32 euros suite à l'exercice d'un total de 533.763 Bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise détenus par les fondateurs qui ont permis à ces derniers d'acquérir ensemble un total de 565.788 actions de FONCIERE INEA ;
- l'assemblée générale mixte du 30 avril 2009 a autorisé le Directoire à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10% du capital pour un prix maximum d'achat de 80 euros hors frais - cette autorisation ayant une durée de 18 mois à compter de ladite assemblée;
- le contrat de prestations de services signé avec la SARL GEST le 1er février 2005, d'une durée minimale de sept ans à compter de la date effective à partir de laquelle FONCIERE INEA a pris le statut de SIIC, renouvelable par tacite reconduction par période de cinq ans, prévoit lors de l'arrivée du terme du contrat et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par FONCIERE INEA une indemnité au profit de la SARL GEST hors taxes égale à 12/24ème 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 FONCIERE INEA détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société. La Société GEST devenant actionnaire a adhéré audit pacte. Ce pacte a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers par courrier du 1er juin 2007. Il a été publié à l'AMF le 11 juin 2007 (Décision et Information n°207C1080) ;
- les contrats d'emprunts bancaires comportent des clauses résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- en outre, la société a émis en date du 10 juillet 2008, 859.371 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes correspondant à un produit brut d'émission d'un montant de 34.374.840 euros. L'émission comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle.

## 2.1.6.1.10. Évolution du cours de bourse année 2009

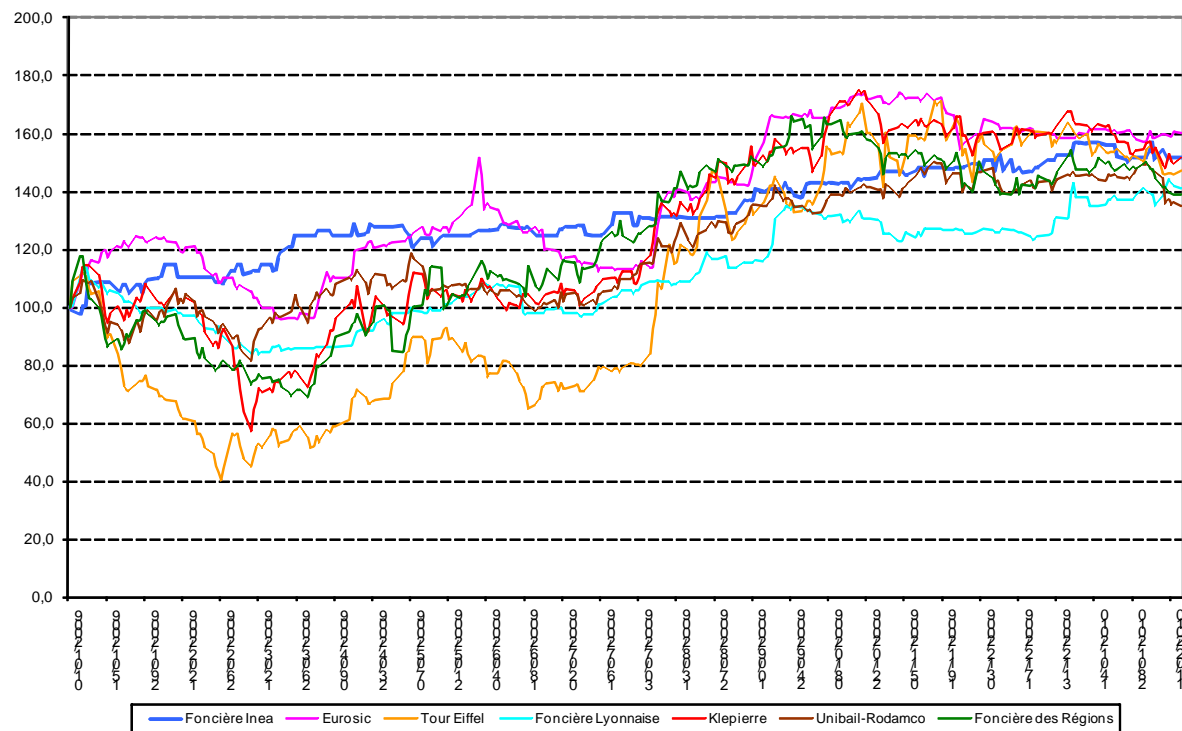
110.422 titres échangés au cours de l'exercice 2009, soit 3,31% du capital au 31 décembre 2009 :



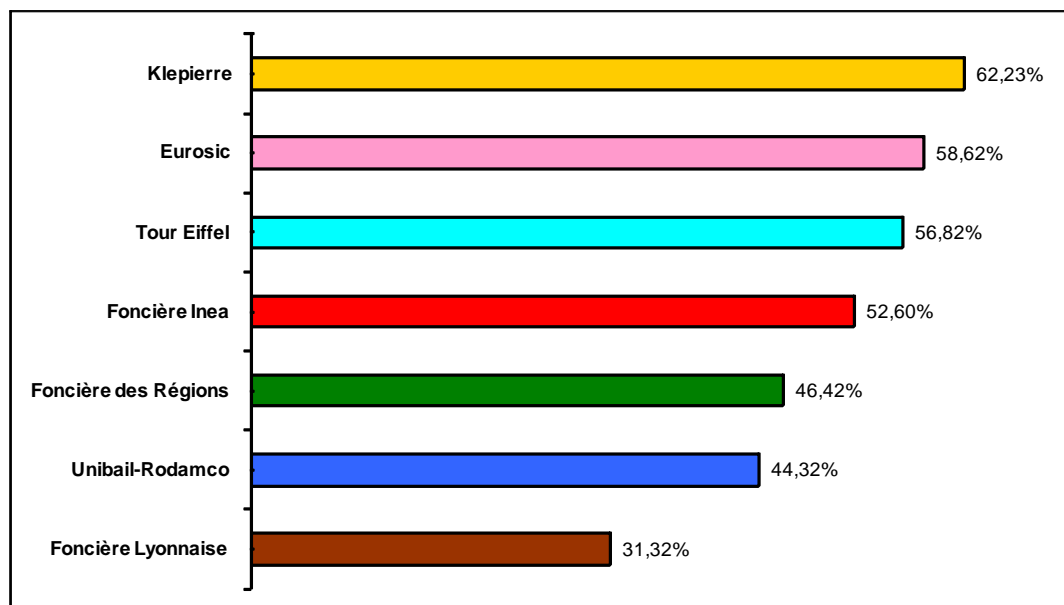
Source : Nyse-Euronext et Datastream.



Le cours de l'action FONCIERE INEA a bien progressé en 2009, à l'image de celui de l'ensemble des foncières cotées.



### Evolution des cours d'un échantillon de foncières en 2009



#### 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 FONCIERE 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 FONCIERE INEA et ses filiales.

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

- Importance de la sous-traitance

Néant

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

Il est rappelé que des informations sur les risques opérationnels et environnementaux sont fournies sous le paragraphe 2.1.5.1.1 pages 87 et suivantes.



FONCIERE INEA porte par ailleurs une attention particulière à l'empreinte environnementale de son patrimoine. Le patrimoine de Foncière INEA est neuf et répond aux normes environnementales les plus récentes (RT 2005).

Dans le cadre de ses acquisitions immobilières ou des aménagements de biens immobiliers, elle procède aux « due-diligences » nécessaires afin d'identifier le cas échéant les risques qui leur sont attachés et évaluer le coût de leur réhabilitation et/ou de leur mise en conformité ainsi que sur leur valorisation, et procède à l'établissement d'un bilan énergétique dans une large majorité de cas.

Si la société ne s'est pas dotée d'une équipe dédiée à la thématique du développement durable (compte tenu du fait que FONCIERE INEA n'emploie aucun salarié), son Management reste très attentif à la démarche environnementale et cherche à intégrer systématiquement, dans toutes ses étapes d'acquisition, des critères et des exigences environnementales.

Ledit Management de FONCIERE INEA est conscient de son obligation de surveillance et de contrôle des immeubles dont la société est propriétaire et a connaissance des lois et réglementations touchant à l'environnement et à la santé publique.

Il est rappelé que FONCIERE INEA n'exploite aucune installation classée susceptible de créer des risques très importants pour la santé et la sécurité des populations voisines et pour l'environnement (SEVESO Seuil O).

Bien entendu si des problèmes liés à l'environnement survenaient, ces derniers pourraient avoir une incidence négative sur la situation financière de la société.

Il en serait de même en cas d'inondation, d'effondrement ou d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. Si ces hypothèses s'avéraient, elles pourraient donner lieu à la fermeture totale ou partielle des immeubles concernés et entraîneraient un impact négatif sur le groupe.

FONCIERE INEA, lors de chaque opération immobilière, veille à ce que l'immeuble soit intégré dans son environnement et qu'il est un faible impact sur ce dernier.

Elle 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 THPE (Très Haute Performance Energétique) à Nantes, Nancy, Dijon..

### **Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 30 avril 2009 comme indiqué au paragraphe 2.1.6.1.8 ci-avant et via le contrat de liquidité mentionné au paragraphe 2.1.6.1.8.1, 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 2009, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 21.653 titres Foncière INEA
- 500.685,30 €

Dans le cadre du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice 2009, 32.596 actions ont été achetées et 35.756 vendues. Un forfait de 8.750 € 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 21.653 actions.

### 2.1.6.3 Exercice des bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) détenus par les trois fondateurs de FONCIERE INEA

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

- 177.961 BCE à Monsieur Philippe ROSIO
- 177.961 BCE à Madame Arline GAUJAL-KEMPLER
- 177.961 BCE à Monsieur Alain JULIARD.

A la suite de différents ajustements (réalisés dans les conditions règlementaires) de la parité d'exercice, effectués entre 2006 et 2009 (rendus nécessaires du fait de la survenance d'opérations donnant lieu au maintien des droits des titulaires des BCE dès lors que ces derniers n'avaient pas exercé leurs BCE à l'occasion desdites opérations), les 533.883 BCE donnent droit par souscription à 1,06 action FONCIERE INEA pour 1 BCE au prix de souscription global de 15,25 euros, soit un prix de souscription unitaire de 14,39 euros par action souscrite.

Pour permettre l'exercice des BCE, l'Assemblée du 23 décembre 2004 a autorisé une augmentation de capital social d'un montant nominal de 8.141.715,75 euros et a donné tous pouvoirs au Président (la société à l'époque ayant la forme d'une société par actions simplifiée dirigée par un Président) pour informer les bénéficiaires des BCE, protéger leurs droits, recueillir leurs souscriptions, constater les augmentations du capital, modifier les statuts et, plus généralement, accomplir toutes formalités et faire tout ce qui sera nécessaire.

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

Il est encore rappelé que les BCE pouvaient être exercés en une ou plusieurs fois par chacun des titulaires susvisés, indépendamment les uns des autres à compter de l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004 jusqu'au 23 décembre 2009 inclus, dès lors qu'à la suite de cet exercice, la totalité des actions détenues, en ce compris les actions souscrites par l'exercice des bons à cette date ou antérieurement par chacun des titulaires de BCE n'excéderait pas 6 % du nombre d'actions composant le capital social (cette règle des « 6 % » ne jouant plus dès lors que les montants des souscriptions aux augmentations de capital de la société (montant des primes d'émission inclus et montant des souscriptions aux actions par exercice des BCE également inclus) dépasseraient un total global cumulé de 100 millions d'euros).

Les conditions susvisées étant remplies, chacun de Messieurs Alain JULIARD, Philippe ROSIO et de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER ont exercé 177.921 BCE leur appartenant et ce en date du 27 novembre 2009, souscrivant ainsi chacun à 188.596 actions nouvelles de FONCIERE INEA, moyennant versement par chacun d'une somme de 2.713.896,44 euros.

Les 40 BCE restant entre les mains de chacun de Messieurs Alain JULIARD, Philippe ROSIO et de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, n'ayant pas été exercés le 23 décembre 2009 au plus tard et devenus caducs à défaut d'exercice dans la période d'exercice précitée, ont été annulés en date du 24 décembre 2009.

A ce jour, il n'existe plus aucun BCE.

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

<b>DETTES</b>	<b>31/12/2009</b>
A 30 jours au 31 décembre 2009	615.559 €
A 60 jours au 31 décembre 2009	115 190 €

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 de 972 064 Euros.

#### 2.1.6.5 Annexes au rapport du Directoire

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

Néant

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

Néant

##### 2.1.6.5.3. Rapport spécial relatif aux rachats d'actions

Ce rapport a été supprimé par Ordonnance 2009-105 du 30 janvier 2009. Les informations le remplaçant sont portées page 129 ci-avant.

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

FONCIERE INEA

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(En euros)

NATURE DES INDICATIONS	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09
<b>I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) capital social	11 137 136	40 545 191	40 545 191	40 545 191	47 940 141
b) Nombre d'actions émises	730 304	2 765 702	2 765 702	2 765 702	3 331 490
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	308 489	706 567	5 679 947	10 882 922	15 314 763
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	590 746	1 147 884	5 565 655	4 610 289	6 189 540
c) Impôt sur les bénéfices	455 426	0	723 823	0	0
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	35 913	884 129	2 933 385	1 014 860	1 679 478
e) Montant des bénéfices distribués			2 986 958	2 986 958	3 831 213
<b>III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	0.18	0.42	1.75	1.67	1.86
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0.05	0.32	1.06	0.37	0.50
c) Dividende distribué à chaque action			1.08	1.08	1.15
<b>IV. PERSONNEL</b>					
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

<b>Objet de la Résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société du 25 avril 2008</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 25 avril 2008</b>
1. Délégation de compétence au Directoire en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou les deux, avec maintien du droit préférentiel de souscription (11ème résolution)	100.000.000€*	26 mois
2. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne (12ème résolution)	100.000.000€*	26 mois
3. Autorisation au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions de l'article L225-135-1 du code de commerce (13ème résolution)	Dans la limite de 15% de l'émission initiale*	26 mois

\* Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des onzième, douzième et treizième résolutions, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (EUR 100.000.000) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions.

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

2.1.7.1.1.

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

- 177.961 BCE entre les mains de Monsieur Philippe ROSIO
- 177.961 BCE entre les mains de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER
- 177.961 BCE entre les mains de Monsieur Alain JULIARD.

L'Assemblée Générale du 23 décembre 2004, pour permettre l'exercice des bons, a autorisé une augmentation de capital social d'un montant nominal de 8.141.715,75 euros et a donné tous pouvoirs au Président (la société à l'époque ayant la forme d'une société par actions simplifiée dirigée par un Président) pour, dans le cadre de l'exécution de ladite décision, informer les bénéficiaires des BCE, protéger leurs droits, recueillir leurs souscriptions, constater les augmentations du capital, modifier les statuts et, plus généralement, accomplir toutes formalités et faire tout ce qui sera nécessaire.

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

### 2.1.7.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétence

<i>Autorisations données</i>	<i>Utilisation</i>
<p><b>I - Autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004 (ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006) de procéder à une augmentation de capital social d'un montant nominal de 8.141.715,75 euros réservée aux porteurs des 533.883 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) (souhaitant les exercer) détenus, à raison de 177.961 BCE chacun, par Messieurs Philippe ROSIO et Alain JULIARD et par Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, étant précisé qu'à ce montant de 8.141.715,75 euros s'ajouterait éventuellement le montant nominal d'actions à émettre en vue de réserver les droits des titulaires de bons dans le cas où cette réservation s'imposerait) – Autorisation notamment donnée au Directoire pour informer les bénéficiaires des BCE, protéger leurs droits, recueillir leurs souscriptions, constater les augmentations du capital, modifier les statuts et, plus généralement, accomplir toutes formalités et faire tout ce qui sera nécessaire.</b></p>	<p>➤ <b>Utilisation :</b> <i>En vertu de l'autorisation qui lui a été donnée, le Directoire a, le 27 novembre 2009, constaté l'augmentation du capital social d'une somme de 8.141.689,32 euros, moyennant création de 565.788 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale chacune, sans prime d'émission, réservées à Monsieur Alain JULIARD, Philippe ROSIO et à Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, entièrement souscrites et libérées par ces derniers, à raison de 188.596 actions nouvelles chacun.</i></p>
<p><b>II - Autorisation globale donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise</b></p> <p>Le 25 avril 2008 l'assemblée générale des actionnaires au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 11ème résolution) a délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-par émission d'actions ordinaires, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société,</li> <li>-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.</li> </ul> <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 (13ème résolution)</p>	<p><b>Utilisation :</b> <i>cette autorisation n'a pas été utilisée</i></p>

<p><b>III - Autorisation globale à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société</b></p> <p>Le 25 avril 2008, l'assemblée générale des actionnaires au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 12ème résolution a délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions existantes ou à émettre de la Société, ces titres pouvant être émis à l'effet de (a) rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce (b) dans la limite de 10% du capital social de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables</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 (13ème résolution)</p>	<p><b>Utilisation :</b> :</p> <p><i>En vertu de la délégation de compétence qui lui a été donnée, le Directoire a décidé le 1<sup>er</sup> juillet 2008 de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire représenté par des obligations convertibles et/ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes et a subdélégué ses pouvoirs au Président du Directoire. Ce dernier, a en date du 10 juillet 2008, pris acte qu'il avait été émis 859.371 obligations d'une valeur nominale unitaire de 40 euros pour un montant de 34.374.840 euros. La parité est 1 obligation pour 1 action Foncière INEA. La date de jouissance et de règlement a été fixée au 10 juillet 2008. Le taux d'intérêt annuel est de 5,5%. Date du prochain coupon : 01/01/2009. Fréquence du coupon : annuelle. Amortissement : à maturité. Maturité : 01/01/2014. Les 859.371 obligations ont été admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de Nyse Euronext le 10 juillet 2008.</i></p>
<p><b>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.</b></p> <p>L'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2008 a, au titre de sa compétence extraordinaire (13ème 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><b>Utilisation :</b> <i>cette autorisation n'a pas été utilisée</i></p>

2.1.7.3 Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne  
(Assemblée générale mixte du 7 mai 2010)

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

(Comptes de l'exercice 2009)

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 relatifs aux :

- composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2009,
- procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société FONCIERE INEA au cours de l'exercice 2009 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,
- éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directoire,
- modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale,
- principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux,
- publication des informations prévues par l'article L225-100-3 du Code de Commerce.

Nous vous précisons que pour la rédaction du présent rapport, au titre de l'exercice 2009, FONCIERE INEA s'est inspirée du « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document édité par l'AMF le 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ». Elle a par ailleurs pris connaissance du « rapport 2009 sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne » de l'AMF et du « rapport complémentaire de cette dernière sur les rémunérations des dirigeants de sociétés cotées et la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF ».

La Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France et au code AFEP-MEDEF comme Code de Gouvernement d'Entreprise.

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



## **1- COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D' ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU COURS DE L' EXERCICE 2009**

FONCIERE INEA est une société anonyme organisée en Directoire et Conseil de Surveillance.

### **1.1 Composition du Conseil de Surveillance et règlement intérieur**

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

Comme le prévoit le Code AFEP-MEDEF, le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 9 février 2010, a examiné la situation de chacun des onze membres du Conseil au regard des critères d'indépendance recommandés par ledit code AFEP-MEDEF et qui sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, 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 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 ;
- 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 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.

Au regard de ces critères, le Conseil de Surveillance a considéré que huit membres sur onze peuvent être qualifiés « d'indépendants ».

Il s'agit de Messieurs Claude HEURTEUX, Bernard FRAIGNEAU, Arnaud de MARCELLUS (représentant de la société CRESERFI), Jean-Jacques BONNAUD, Michel ALBERT, Jean-Louis FORT, Pierre ADIER (représentant la société Compagnie Financière de Développement) et Vincent HOLLARD.

Ainsi, FONCIERE INEA respecte les recommandations AFEP-MEDEF qui stipulent que la part des administrateurs indépendants soit au moins de la moitié des membres du Conseil. Au cas particulier, elle est même plus importante puisqu'elle représente les  $\frac{3}{4}$  des membres du Conseil.

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

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

Le nombre et la nature des autres mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance sont mentionnés au paragraphe 2.1.3.2.1 du présent document de référence page 63 et suivantes. Les rémunérations et avantages en nature qui leur sont versés sont mentionnés dans le rapport du Directoire au paragraphe 2.1.3.2.3 du présent document de référence page 66 et suivantes.

Le Conseil de Surveillance fonctionne, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et en application des statuts de la Société et du règlement intérieur du Conseil de Surveillance lequel fournit des précisions quant à la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication.

Ledit règlement intérieur a mis en place un Comité d'Audit dont il sera fait état ci-dessous.

## **1.2 Fréquences des réunions du Conseil de Surveillance**

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

Au cours de l'exercice 2009, il s'est réuni 4 fois, soit les 6 février, 10 juin, 31 août, 6 novembre 2009. Il a pu, lors de chaque séance, valablement délibérer du fait de la présence de plus de la moitié de ses membres, sachant que ces derniers se sont tous prononcés en faveur des projets qui leur étaient soumis, sauf cas d'abstention légale.

Le taux de présence des membres du Conseil est par conséquent stable entre 2008 et 2009, comme l'indique les informations ci-dessous relatives à chaque séance du Conseil au cours de l'année 2009.

Le Conseil du 6 février 2009 a eu pour objet l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et un point sur l'activité de la Société : tous les membres sur les onze en fonction étaient présents, sachant que les commissaires aux comptes titulaires, Messieurs Jean-Pierre CAROFF (pour la Société PriceWaterHouseCoopers Audit) Franck NOEL (pour la Société KPMG), étaient présents.

Le Conseil du 10 juin 2009 a fait le point sur l'activité de la société sur le premier semestre 2009 et a statué sur la question de l'utilisation de la trésorerie disponible. La totalité des membres était présente.

Le Conseil du 31 août 2009 a statué sur la situation comptable de la Société au 30 juin 2009, sur des refinancements bancaires ainsi que sur des opérations de cession d'actifs et des projets d'investissements. Huit membres sur onze étaient présents. Les Commissaires aux Comptes étaient présents.

Le Conseil du 6 novembre 2009 a fait le point sur l'activité de la société et statué sur les opérations de cession d'actifs envisagées. La totalité des membres était présents.

### **1.3 Règles de répartition des jetons de présence et montants individuels des jetons de présence – Critères d’attribution**

Monsieur Alain JULIARD qui est Président du Conseil de Surveillance et Monsieur Claude HEURTEUX, Vice-Président du Conseil de Surveillance, ne perçoivent, à leur demande, aucun jeton de présence au titre de leurs mandats de Président et Vice-Président du Conseil de Surveillance.

Monsieur Alain JULIARD qui est également membre du Comité d’Audit ne perçoit également aucun jeton de présence à ce titre comme indiqué dans le tableau n°3 page 71 des présentes.

Les membres du Conseil de Surveillance suivants : Messieurs Jean-Jacques BONNAUD, Marc-Olivier LAURENT, Pierre LATROBE et, Vincent HOLLARD ainsi que les Sociétés CRESERFI et COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT perçoivent un montant identique de jetons de présence, lequel est mentionné dans le tableau n°3 page 71 du présent document de référence.

Les autres membres du Conseil de Surveillance, savoir Messieurs Jean-Louis FORT, Michel ALBERT et Bernard FRAIGNEAU perçoivent un montant de jetons de présence, différent pour chacun d’entre eux, et en tous cas supérieur 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.

Il s’avère enfin justifié, s’agissant de Monsieur FORT, d’encourager celui-ci par 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 page 71 du document de référence.

L’attribution des jetons de présence s’établit selon des critères d’expérience professionnelle et de compétence.

### **1.4 Convocations et informations des membres du Conseil de Surveillance**

Les membres du Conseil sont convoqués aux séances du Conseil dans un délai suffisant pour leur permettre d’assister à ces réunions et reçoivent l’ensemble des documents et informations nécessaires à l’accomplissement de leur mission. 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.

### **1.5 Censeurs**

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

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

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

La MACIF, représentée par Monsieur Daniel FRUCHART, a ainsi pu faire part au Conseil tant de son appréciation de la politique de couverture de taux retenue par Foncière INEA que de ses anticipations en la matière en tant qu'institutionnel. De même, son sentiment à l'égard du « placement immobilier » et de sa rentabilité attendue a contribué à la réflexion du Conseil.

Dans un tout autre registre, le sentiment « entrepreneurial » de Messieurs Pierre et Jean BELMUDES a éclairé le Conseil sur les difficultés que pouvait rencontrer un certain nombre d'entreprises au plus fort de la crise financière et bancaire.

### **1.6 Comité d'Audit**

#### **MISSION**

Il est rappelé que depuis l'Ordonnance du 8 décembre 2008, le Comité d'Audit revêt un caractère légal pour les entités dont les titres sont admis sur un marché réglementé.

Cette ordonnance du 8 décembre 2008 codifiée sous l'article L823-19 du Code de Commerce stipule que « ce Comité spécialisé agit sous la responsabilité exclusive et collective des membres, selon le cas, de 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 rend compte régulièrement à l'organe collégial chargé de l'administration ou l'organe de surveillance de l'exercice de ces missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée».

Dans le cadre de la mission définie à l'article L823-19 du Code de Commerce précité, les missions du Comité d'Audit de FONCIERE INEA consistent à :

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

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

Il vérifie que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société.

FONCIERE INEA a eu recours à un Comité d'Audit dès son introduction en Bourse.

## COMPOSITION

Le Comité d'Audit de FONCIERE INEA institué par le Conseil de Surveillance regroupe cinq membres maximum, choisis par le Conseil de Surveillance en son sein (en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable). Il est actuellement composé des 4 membres suivants, savoir :

- Monsieur Jean-Louis FORT, Président
- Monsieur Alain JULIARD

- Monsieur Daniel FRUCHART
- Monsieur Bernard FRAIGNEAU

Le Comité d'Audit respecte la réglementation en vigueur puisqu'il compte en son sein « au moins un administrateur qui soit à la fois « indépendant » (au sens des critères décrits pages 65 et 84 du présent document de référence) et « ayant des compétences particulières en matières financière ou comptable ». Il s'agit de Messieurs FORT, FRUCHART et FRAIGNEAU.

Elu pour une durée d'un an renouvelable, le Comité d'Audit a été renouvelé par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009 pour une nouvelle durée d'un an.

### REMUNERATION

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

Au titre de l'exercice 2009, les rémunérations du Comité d'Audit sont les suivantes :

- Monsieur Alain JULIARD : néant
- Monsieur Jean-Louis FORT : 1.500 euros
- Monsieur Daniel FRUCHART : 1.000 euros
- Monsieur Bernard FRAIGNEAU : 1.000 euros

Leur rémunération au titre de l'exercice 2008 est mentionnée notamment page 85 du présent document de référence.

### BILAN ANNEE 2009

Le Comité d'Audit s'est réuni les 30 janvier et 31 août 2009, pour statuer notamment sur les points suivants :

La Réunion du 30 janvier 2009 avait pour ordre du jour les points suivants :

#### I. Présentation Synthétique des Etats financiers consolidés 31 Décembre 2008

- Synthèse analytique
- Synthèse des comptes
- Périmètre de consolidation
- Annexe 1 : Projet du Document de Référence (comprenant la plaquette de Comptes)

#### II. Points Spécifiques :

- Appréhension des « soultes CBI » (norme IAS 8)
- Comptabilisation de certaines typologies de Frais sur Emprunts (norme IAS 39)
- Traitement IFRS des points financiers suivants :
- L'OCEANE émise ;
- Le traitement en taux d'intérêt effectif (TIE) des emprunts à taux variable swappé en taux fixe
- Adoption de la méthode dite du swap hypothétique

Annexe 2 : Calculs afférant aux « soultes CBI »

Annexe 3 : Notes détaillées sur dossiers HSP, SCI ALPHA et FLORIDA

Annexe 4 : Note Fleuret Associés : Traitement IFRS de l'OCEANE émise

Annexe 5 : Exposé de la méthode dite du swap hypothétique

III. Expertises Immobilières réalisées au 31 Décembre 2008 par ATISREAL EXPERTISES sur les immeubles livrés

Annexe 6 : Appréhension des « différences négative de valeur »

IV. Performance du Comité d'Audit au regard de la 8ème Directive Européenne

Annexe 7 : Evaluation en 6 dimensions PWC (version pré-remplie) et la Gestion des risques et du contrôle interne au sein de Foncières (KPMG Dec 2008)

Lors de cette réunion, 4 membres étaient présents sur 4.

La Réunion du 31 août 2009 avait pour ordre du jour les points suivants :

I. Expertises Immobilières réalisées au 30 Juin 2009 par ATISREAL expertises sur les immeubles livrés

Annexe 1 : Expertises Immobilières au 30 Juin 2009

Annexe 2 : Suivi des « différences négatives de valeur »

II. Présentation Synthétique des Etats financiers consolidés 30 Juin 2009

Synthèse analytique

Synthèse des comptes

Périmètre de consolidation

Prévisions

Annexe 3 : Rapport Financier Semestriel (comprenant la plaquette de Comptes)

III. Evolution Réglementaire IASB:

Contrats de location

Informations sur la juste valeur et le risque de liquidité (IFRS 7)

Amendement de la norme IAS 23 rendant obligatoire la capitalisation de coûts d'emprunt

Révision de la norme IAS 1 – Présentation des états financiers

Modification en profondeur des normes IAS 39 relatives aux instruments financiers

Lors de cette réunion, 4 membres étaient présents sur 4.

Les travaux et l'avis du Comité d'Audit sont systématiquement diffusés verbalement par le Président du Comité d'Audit auprès du Conseil de Surveillance.

A cela, il convient d'ajouter que selon le code AFEP-MEDEF pour une bonne pratique de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de Surveillance a consacré un point dans son ordre du jour en date du 9 février 2010 à un débat sur sa composition, son organisation et son fonctionnement.

Compte tenu de l'âge de la société qui est jeune, il a été considéré que la revue menée par le Conseil lui-même (y compris ses censeurs) sur sa composition, son organisation et son fonctionnement était à privilégier et ce, d'autant plus que le Conseil répond de manière large à l'ensemble des critères arrêtés par les autorités. A titre d'exemple, on peut citer le nombre très élevé de membres dits « indépendants » (8 sur 11) et la qualité de leur expérience professionnelle.

Ce point a permis au Conseil de Foncière INEA de considérer son fonctionnement d'une manière particulièrement pertinente puisqu'il a été ainsi à même d'en juger depuis son entrée en bourse (soit 2007 à 2009) mais aussi au terme d'une des crises financières et bancaires les plus marquantes de l'histoire.

Aucune mesure nouvelle n'a été prise.

Il a été enfin arrêté que dans un délai de 3 ans serait mise en œuvre une évaluation externe réalisée par un consultant sous la direction de deux membres indépendants.

## **2- PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACES PAR FONCIERE INEA AU COURS DE L' EXERCICE 2009**

### **2.1 Objectifs**

Les procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société ont pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les opérations réalisées par la société s'effectuent en conformité avec les 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.

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

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

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques identifiés par la Société, en fonction de son type d'activité étant rappelé que l'activité principale de FONCIERE INEA est l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identiques et la gestion de ces participations.



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

Néanmoins, le contrôle interne ne peut pas garantir de manière absolue que les objectifs tels que visés ci-dessus de la société soient et seront atteints.

## **2.2. Procédures et organisation du contrôle interne**

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

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

- la participation des différentes parties prenantes à la revue,
- la redéfinition des rôles et des responsabilités de chacune d'entre elles,
- la vérification du circuit de collecte et de diffusion des informations,
- la vérification que les opérations attachées à ces processus susvisés s'effectuent conformément aux lois et règlements et que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux,
- la vérification du suivi du bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs,
- le développement des processus et systèmes d'informations dans le but de satisfaire les exigences de fiabilité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière liée aux six processus susvisés.

Ces procédures permettent d'identifier, surveiller, analyser et gérer de manière appropriée les risques significatifs recensés, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

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

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

### 2.3 Contrôle des investissements

Les décisions d'effectuer un investissement sont prises collégalement par le Directoire (les documents juridiques matérialisant ces décisions sont signés par les personnes habilitées - Président du Directoire, Directeur général-) assisté à cette fin par un Comité d'Investissement (créé par le Directoire) composé de 10 membres (dont 8 « indépendants » au sens des critères mentionnés pages 65 et 83).

Ce Comité, présidé par Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, seconde le Directoire, à titre purement consultatif, dans l'appréciation des investissements et désinvestissements envisagés par ce dernier, étudiant à la demande du Directoire, les projets d'acquisition et de vente de biens immobiliers. Il a été consulté 4 fois en 2009, contre 9 fois en 2008 et 22 fois en 2007.

Il est rappelé que :

- le Comité d'Investissement ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale (les membres du Comité d'Investissement n'encourent donc aucune responsabilité au titre des avis qu'ils rendent au Directoire.),
- le Comité d'Investissement délibère aussi souvent que nécessaire dans le cadre de ses attributions susvisées à l'initiative du Président, de l'un ou l'autre de ses membres et également du Président du Directoire (pouvant être consulté soit par courrier électronique, soit dans le cadre de réunions « physiques »),
- les travaux et avis du Comité d'Investissement font l'objet d'échange de correspondances communiquées au Directoire,
- les membres du Comité d'Investissement ne perçoivent aucune rémunération.

### 2.4 Recensement et dispositif de gestion des risques

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

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

Elle a par ailleurs pris connaissance du « rapport 2009 sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne » de l'AMF et du « rapport complémentaire de cette dernière sur les rémunérations des dirigeants de sociétés cotées et la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF ».

FONCIERE INEA a procédé au titre de l'exercice 2009 à une revue générale des risques principaux significatifs que la Société rencontre ou pourrait rencontrer, en tenant compte de la nouvelle Recommandation de l'AMF sur les Facteurs de risque publiée le 29 octobre 2009.

FONCIERE INEA s'est efforcée de présenter les risques susvisés, en application des principes recommandés par l'AMF, dans l'objectif de fournir une information pertinente sur ceux-ci. Ils sont décrits au paragraphe 2.1.5 du rapport de gestion du Directoire pages 87 et suivantes et sont ci-après rappelés pour mémoire :

### **Risques opérationnels et environnementaux**

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

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.1 du document de référence.

### **Risques règlementaires, juridiques et fiscaux – Risques liés aux litiges**

- Risques liés à la réglementation immobilière
- 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 FONCIERE INEA
- Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage
- Risques liés au contrat de management et de gestion conclu avec la société GEST

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.2 du document de référence.

### **Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de FONCIERE 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
- Risque liés au taux de change
- Risque sur actions et autres instruments dérivés
- Risques liés aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations »)
- Risques sur matières premières

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.1.5.1.3 du document de référence.

Les responsables du Comité d'Audit et du contrôle interne de FONCIERE INEA surveillent et contrôlent l'ensemble des risques ci-dessus dans la perspective de les réduire toujours davantage. La politique de prévention des risques de FONCIERE 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 ci-avant.

## **2.5 Contrôle interne applicable aux filiales**

FONCIERE INEA applique aux filiales sur lesquelles elle exerce un contrôle effectif ses procédures de contrôle interne. Les seules exceptions sont :

- o la SAS MESSAGERIE DEVELOPPEMENT, contrôlée à 22%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par l'actionnaire majoritaire.
- o La SCI CESTAS BAGAN contrôlée à 35,71%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par BAGAN ASSET MANAGEMENT.

Les filiales de FONCIERE INEA sur lesquelles cette dernière applique les procédures de contrôle interne sont :

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

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

## **2.6 Elaboration et traitement de l'information comptable et financière**

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

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

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

## **2.7 Diligences, mises en œuvre et appréciation du dispositif de contrôle interne**

Les membres du Conseil de Surveillance, à l'occasion de la réunion du 9 février 2010, ont débattu sur le projet du présent rapport, y apportant des modifications sur certains points étant rappelé que le Comité d'Audit, lors de sa séance du 6 février 2010, a de son côté fait des commentaires et proposé des ajouts dont il a été tenu compte.

### **3. EVENTUELLES LIMITATIONS APORTEES 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 présent document de référence pages 245 et 246.

La participation des actionnaires de FONCIERE 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**

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 139.

## **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 FONCIERE INEA sont présentés dans le rapport de gestion de la Société en page 125 des présentes sous le paragraphe 2.1.6.1.9.

### **CONCLUSION**

FONCIERE INEA est consciente de la nécessité d'enrichir les démarches d'amélioration du contrôle interne en les rattachant de manière plus fine encore aux objectifs et à la stratégie de l'entreprise.

FONCIERE INEA poursuivra ses efforts pour identifier les points de contrôle interne à améliorer, au bénéfice d'une plus grande transparence et d'une information accrue de ses actionnaires et du marché, sachant que le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Alain JULIARD

#### 2.1.7.4 Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale mixte du 7 mai 2010 contenant ses observations sur le rapport du Directoire pour la partie relevant d'une Assemblée Générale Ordinaire et sur les comptes de l'exercice 2009

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 2009 arrêtés par le Directoire ainsi que sur le rapport de gestion incluant le rapport sur la gestion du groupe et les autres rapports prévus par le Code de Commerce.

S'agissant du rapport du Directoire, le Conseil de Surveillance n'a aucune remarque particulière à faire à ce sujet. Il est précisé qu'il a été régulièrement tenu informé par le Directoire de la marche des affaires et de l'activité de la Société FONCIERE INEA et de son groupe et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de surveillance, aux vérifications et contrôles 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 membres du Directoire ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat chez FONCIERE INEA.

Ils sont rémunérés par la SARL GEST qui facture elle-même FONCIERE INEA au titre des prestations de services rendues par la Société GEST au profit de FONCIERE INEA (voir paragraphe 3.4.2 Contrat de prestations de services avec GEST). Les règlements effectués par FONCIERE INEA depuis 2005 sont mentionnés sous le paragraphe 2.1.3.1.3 ci-dessus.

Les rémunérations (hors charges sociales) en qualité de Cogérants de la société GEST de Monsieur Philippe ROSIO (qui est également Président du Directoire de FONCIERE INEA) et de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER (qui est également Directeur général de FONCIERE INEA), sont visées au même paragraphe 2.1.3.1.3.

Monsieur Philippe ROSIO et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER ont exercé 177.921 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) leur appartenant comme indiqué au paragraphe 2.1.3.1.3, sachant que le solde non exercé dans les délais impartis a été annulé. A ce jour, ils ne détiennent plus aucun BCE. Plus amples détails sont indiqués au paragraphe 2.1.6.3 page 130 du présent document de référence.

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

Monsieur Alain JULIARD est rémunéré par la SARL GEST qui facture elle-même FONCIERE INEA au titre des prestations de services qu'elle assure au profit de cette dernière (voir paragraphe 3.4.2 Contrat de prestations de services avec GEST). Monsieur Alain JULIARD Président du Conseil de Surveillance n'a perçu au titre des exercices 2007, 2008 et 2009 aucune rémunération de la part de la SARL GEST en sa qualité de co-gérant de cette société. Il a exercé 177.921 BCE (comme indiqué au paragraphe 2.1.6.3 page 130) et ne détient plus aucun BCE à ce jour.

S'agissant des observations relatives aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils lui ont été présentés, le Conseil de surveillance n'a aucune observation à présenter.

Le Conseil de Surveillance s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur le Comité d'Audit.

Le Conseil de Surveillance vous invite par conséquent à approuver les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ainsi que le projet d'affectation du résultat et l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Il exprime au Directoire ses remerciements pour le travail accompli.

Le Conseil de Surveillance

## 2.1.7.5 Rapports des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne

**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 2009)**

**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 2009.

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 xxx 2010

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit

*Département de KPMG S.A.*

Benoît Audibert  
Associé

Franck Noël  
Associé

## **2.2 RAPPORT DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2010 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Conformément aux dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, votre Directoire vous a rendu compte de la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2009 et depuis le début de l'exercice 2010, dans le rapport de gestion du Directoire présenté à votre Assemblée, inclus dans le Document de Référence 2009 déposé auprès de l'AMF en 2010 et mis à votre disposition conformément aux dispositions légales et réglementaires, notamment sur le site Internet de la société.

Lors de sa réunion du 25 avril 2008, l'Assemblée générale des actionnaires a consenti au Directoire différentes délégations de compétence et autres autorisations, dans la perspective d'opérations de réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues et d'augmentation de capital. Celles-ci viennent prochainement à échéance. Aussi, nous vous demanderons de les renouveler dans les conditions ci-après exposées.

### **Réduction du capital (objet de la septième résolution) par annulation d'actions auto-détenues**

Il vous serait tout d'abord demandé d'autoriser votre Directoire (avec faculté de subdélégation et pour une durée de 26 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 sixième résolution 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.

**Augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription (objet de la huitième résolution), d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admis**

Il vous serait ensuite proposé de déléguer toutes compétences nécessaires au Directoire afin qu'il puisse procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

- par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par tous moyens, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit, conformément à l'article L228-91 du Code de commerce, à l'attribution de titres de créance, étant précisé que seraient expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence ;

- et/ou par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à 100.000.000 € (ou à la contre-valeur de ce montant).

Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à 100.000.000 € (ou à la contre-valeur de ce montant).

Les actionnaires pourraient exercer, dans les conditions légales, leur droit préférentiel de souscription, à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible si le Directoire le prévoit, aux actions ou valeurs mobilières émises.

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'absorbent pas la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourrait (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminerait, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après:

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

Dans le cadre de cette autorisation financière, le Directoire déterminerait les dates, montants, prix avec ou sans prime et autres modalités des émissions, la nature et la forme des titres à créer qui pourraient notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; il fixerait la date de jouissance des titres à émettre et leur mode de libération ainsi que les modalités selon lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente délégation donneraient accès à des actions ordinaires de la Société.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, le Directoire arrêterait le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, le nombre d'actions nouvelles à émettre et /ou le montant dont le nominal des actions existantes sera augmenté.

En cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, le Directoire pourrait décider que les droits d'attribution formant rompus ne seraient ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seraient vendues, les montants provenant de la vente étant alloués aux titulaires des droits dans les conditions légales.

**Augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription (objet des neuvième et dixième résolutions), 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**

Par ailleurs, il serait soumis à vos suffrages une délégation de compétences à consentir au Directoire pour émettre des actions ordinaires et/ou 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 ce, sans droit préférentiel de souscription, par offre au public et/ou par placement privé auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs au sens du Code monétaire et financier, étant précisé que seraient expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence.

Le Directoire doit pouvoir être à même de saisir toutes les opportunités offertes par le marché pour se procurer la masse des capitaux nécessaires à ses investissements, d'où cette demande de délégation de compétences pour procéder à des augmentations de capital social sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.

En outre, il semble souhaitable que ces augmentations de capital puissent le cas échéant être réalisées 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) dans la limite de 20% du capital social par an comme le stipule l'article L.225-136,3° du Code de Commerce (étant précisé que cette limite de 20% 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).

De plus, les titres ainsi émis pourraient l'être à l'effet notamment:

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

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

En application de la présente délégation :

- le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait être supérieur à 100.000.000 € (ou à la contre-valeur de ce montant),

- le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 100.000.000 € (ou à la contre-valeur de ce montant),

- étant précisé qu'en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-136,3° du Code de Commerce, le montant nominal des augmentations de capital, immédiates ou à terme, résultant des émissions qui seraient réalisées par placement privé ne pourrait en tout état de cause excéder le plafond prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, soit la limite de 20 % du capital social (tel qu'existant à la date de la présente assemblée) par an.

Le Directoire pourrait instituer, au profit des actionnaires, un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible dans les conditions prévues par la réglementation.

Si les souscriptions n'absorbent pas la totalité d'une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Directoire pourrait, sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital, utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

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

Le prix d'émission des titres émis sur le fondement de la présente résolution serait fixé dans les conditions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'émission (qui prévoient actuellement un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %).

En conformité avec les dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le Directoire solliciterait votre autorisation (**objet de la onzième résolution**) afin de pouvoir, dans la limite de 10 % du capital social (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) par période de 12 mois, fixer pour chacune des émissions réalisées en application des neuvième et dixième résolutions soumises à votre approbation, le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions), en fonction de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10%.

Le Directoire déterminerait les dates, montants, prix avec ou sans prime et autres modalités des émissions, la nature et la forme des titres à créer qui pourraient notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; il fixerait la date de jouissance des titres à émettre et leur mode de libération ainsi que les modalités selon lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente délégation donneraient accès à des actions ordinaires de la Société.

**Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce (objet de la douzième résolution)**

Nous envisageons en outre de soumettre à votre aval l'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 et ce, dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

Le Directoire pourrait ainsi, lorsqu'il constaterait une demande excédentaire de souscription dans les conditions de l'article L 225-135-1 du Code de Commerce, augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15% de l'émission initiale au même prix que celui retenu pour la souscription initiale (le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée), sous réserve pour toute émission réalisée par placement privé dans le cadre de la dixième résolution du respect du plafond légal de 20% du capital social.

**Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la société, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L3332-18 et L3332-19 du Code du Travail et L.225-129-6 et L.225-138-I du Code de Commerce (objet de la treizième résolution)**

Il vous appartiendra encore de statuer sur une proposition que nous sommes tenus de vous faire en conformité avec les articles L.225-138-I et L.225-129-6 du Code de Commerce attachées à l'épargne salariale, et qui consiste à vous demander, lors de toutes décisions d'augmentation du capital (et en dehors de toute décision d'augmentation du capital, tous les trois ans, si les salariés de la société et du groupe représentent moins de 3% du capital) de vous prononcer sur une résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire.

Cette augmentation de capital d'un montant nominal maximum de DIX MILLIONS d'EUROS (10.000.000 €) entraînerait renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital serait réservée.

Le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires serait déterminé par le Directoire dans les limites fixées par la législation en vigueur, sachant qu'il vous serait demandé de conférer tous pouvoirs au Directoire pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

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

Nous vous signalons que ce projet vous est présenté pour satisfaire à une obligation légale, sachant que nous émettons pour notre part un avis défavorable à cette augmentation de capital, considérant que la configuration de la société ne se prête pas à la mise en place de telles mesures.

**Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital (objet de la quatorzième résolution)**

Dès lors que vous aurez agréé les propositions concernant les augmentations de capital ci-dessus, vous serez appelés à statuer sur les plafonds desdites augmentations de capital que nous vous proposons de fixer comme suit :

- le montant nominal total maximum des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des huitième à douzième (inclusive) résolutions, ne pourrait pas être supérieur à un plafond maximum global de CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €),

- le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en application des résolutions portant délégation de compétence (lesquelles pourraient être libellées en euros ou en toutes autres monnaies étrangères), ne pourrait pas être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €),
- sous réserve pour toute émission réalisée par placement privé dans le cadre de la dixième résolution du respect du plafond légal de 20% du capital social.

Sous la réserve précitée, les plafonds d'augmentation de capital fixés dans les résolutions s'entendent compte non tenu du montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de votre Société ; ces plafonds seront donc majorés de ce montant supplémentaire d'actions ordinaires.

Nous vous précisons enfin que :

- toutes les délégations de compétence qui vous sont réclamées auront chacune une durée de 26 mois et priveront d'effet toutes délégation antérieures ayant le même objet,
- lesdites délégations de compétence seront assorties d'une faculté donnée au Directoire de subdéléguer ces délégations dans les conditions légales,
- dans la limite des délégations susvisées, le Directoire disposera des pouvoirs nécessaires pour fixer toutes les conditions d'émission de titres, constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts,

Il vous sera demandé de constater en tant que de besoin, que les délégation de compétence ci-dessus emporteront de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit,

Bien entendu, le Directoire établira le cas échéant au moment où il fera usage de vos autorisations, tout rapport complémentaire prescrit par la loi et décrivant les conditions définitives de chaque émission arrêtée. Ce rapport ainsi que celui des Commissaires aux Comptes seront ensuite mis à votre disposition au siège social puis portés à votre connaissance lors de la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

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 7 MAI 2010

### 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 2009,
- Rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L225-37 alinéa 6 du Code de Commerce,
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2009,
- Quitus aux membres du Directoire, aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs,
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2009,
- Affectation du résultat de l'exercice 2009 – montant de la distribution,
- Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents,
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et approbation des conventions visées à l'article L.225-86 du Code de Commerce,
- Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil de Surveillance et aux Censeurs,
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.

#### A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues,
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise,
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, 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,
- Délégation de compétences consentie au Directoire sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public en application des articles L.225-136 du Code de Commerce et L.411-2 du Code Monétaire et Financier,
- Autorisation à donner au Directoire, dans le cadre d'une augmentation du capital social sans droit préférentiel de souscription, à l'effet de fixer le prix d'émission des actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10% du capital par an, et ce, en application des articles L.225-129-2 et L.225-136 du Code de Commerce,

- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce,
- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la Société, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L.3332-18 et L.3332-19 du Code de Travail et L.225-129-6 et L.225-138-I du Code de Commerce,
- Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital.
- Pouvoirs en vue des formalités.

## **TEXTE DES RESOLUTIONS**

### **A TITRE ORDINAIRE**

#### **PREMIERE RESOLUTION** (Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2009)

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 L.225-68 alinéa 7 du Code de Commerce et des rapports des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2009 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 1.679.478 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 2009.

**DEUXIEME RESOLUTION** (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2009)

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 2009 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

**TROISIEME RESOLUTION** (Affectation du résultat de l'exercice 2009 – 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 2009 d'un montant de 1.679.478 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 30.077 euros, ressort en un bénéfice disponible de 1.709.555 euros,
- d'autre part que le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2009 à 54.858.860 euros

➤ prélève :

- une somme de 2.205.632,50 euros sur le compte « Primes d'Emission»,  
ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 1.709.555 euros, forme un résultat distribuable de 3.915.187,50 euros,

➤ décide d'affecter ce résultat total distribuable de 3.915.187,50 euros comme suit :

- A la Réserve Légale, à concurrence de 83.974 euros  
(par prélèvement sur le bénéfice disponible de 1.709.555 euros)

ce qui laisse un résultat distribuable de 3.831.213,50 euros

- A titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 3.831.213,50 euros dont la distribution est effectuée comme suit :
  - en premier lieu, distribution d'un montant de 1.625.581 euros prélevé sur le bénéfice disponible ;
  - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 2.205.632,50 euros prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2009 ressort donc pour chacune des 3.331.490 actions à 1,15 €.

Il est précisé que :

- le montant distribué sera payable vingt jours après l'Assemblée Générale ayant décidé sa distribution ;
- au cas où, lors de la mise en paiement de la distribution, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au montant de la distribution non versé en raison de la détention desdites actions, 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 2.205.632,50 €, soit pour chacune des 3.331.490 actions un montant unitaire de 0,66 € (0,66205586689 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 1 625 581 €, soit pour chacune des 3.331.490 actions un montant unitaire de 0,49 € (0,4879441331 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus distribués et payés en 2010 imposables (0,49 € 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 18% (plus prélèvements sociaux), liquidé sur le montant brut des revenus distribués en 2010 imposables et n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt, au lieu et place de l'impôt progressif sur le revenu dans les conditions prévues par l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

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

	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008
Nombre d'actions	2.765.702	2.765.702	2.765.702
Dividende net par action	néant	1,08 € (1)	1,08 € (1)

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

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) émises par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux OCEANES et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux OCEANES.

#### **QUATRIEME RESOLUTION** (Approbation des conventions réglementées)

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

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance et les censeurs, pour l'exercice en cours (soit 2010), à 57.000 euros.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, 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 FONCIERE 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 7<sup>ème</sup> 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.

## **A TITRE EXTRAORDINAIRE**

**SEPTIEME 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-six (26) 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 sixième 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.

**HUITIEME RESOLUTION** (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de 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/ ou par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise)

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

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

a) par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par tous moyens, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit, conformément à l'article L228-91 du Code de commerce, à l'attribution de titres de créance, étant précisé que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence ;

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

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

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

4°) Décide que le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €) ou à la contre-valeur de ce montant ;

5°) En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :

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

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



c) décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après:

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

6°) Prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit ;

7°) Décide que le Directoire pourra prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital dans les conditions visées à l'article L228-99 du Code de Commerce ;

8°) Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires prévues, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi et notamment :

- a) arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital et/ou de la ou des émission(s) et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation de compétence ;
- b) déterminer les dates, montants, prix avec ou sans prime et autres modalités des émissions, la nature et la forme des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer la date de jouissance des titres à émettre et leur mode de libération ;
- c) fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre, en vue de les annuler ou non ;
- d) fixer, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et /ou le montant dont le nominal des actions existantes sera augmenté ; décider le cas échéant par application des dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués ;

- e) prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois mois ;
- f) décider en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination), fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée (le cas échéant indéterminée), le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- g) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- h) à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- i) d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

**NEUVIEME RESOLUTION** (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, 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)

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

1°) Délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par offre au public de titres financiers, soit en euros soit en monnaie étrangère, par voie d'émission d'actions ordinaires de la société de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, par tous moyens, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions existantes ou à émettre de la société, ou à une combinaison des deux ou donnant droit, conformément à l'article L228-91 du Code de commerce, à l'attribution de titres de créance, étant précisé :

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

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

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

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

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

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

4°) Décide que le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €) ou à la contre-valeur de ce montant.

5°) En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :

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

b) décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation ;

c) décide que, si les souscriptions recueillies n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans l'ordre qu'il jugera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après:

- (i) limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'émission décidée ;
- (ii) répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- (iii) offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits ;

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

e) décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation conformément à la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de:

(1) déterminer les conditions de la ou des émission(s) ;

(2) déterminer les dates, montants, prix, avec ou sans prime, et autres modalités des émissions, la nature, la forme et la caractéristique des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non; fixer la date de jouissance des titres à émettre et leur mode de libération ;

(3) plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) :

- (i) arrêter la liste des titres apportés à l'échange ;
- (ii) fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

(4) déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire ;

(5) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution ou de souscription d'actions attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

(6) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société ;

(7) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

(8) à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentation (s) de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

(9) d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits , actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

**DIXIEME RESOLUTION** (Délégation de compétences consentie au Directoire sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public en application des articles L.225-136 du Code de Commerce et L.411-2 du Code Monétaire et Financier)

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, délègue sa compétence au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, afin de décider que pour chacune des émissions réalisées en application de la neuvième résolution ci-dessus, 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) dans la limite de 20% du capital social (étant précisé que cette limite de 20% 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) par an comme prévu à l'article L.225-136,3° du Code de Commerce.

La délégation de compétences objet de la présente résolution a une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée.

**ONZIEME RESOLUTION** (Autorisation à donner au Directoire, dans le cadre d'une augmentation du capital social sans droit préférentiel de souscription, à l'effet de fixer le prix d'émission des actions et/ ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10% du capital par an, et ce, en application des articles L.225-129-2 et L.225-136 du Code de Commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.225-136 du Code de Commerce, délègue sa compétence au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, aux fins de fixer pour chacune des émissions réalisées en application des neuvième et dixième résolutions ci-dessus, dans la limite de 10% du capital social par an (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), le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions), en fonction de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10%.

La délégation de compétences objet de la présente résolution a une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Directoire à décider que pour chacune des émissions réalisées en application des huitième, neuvième, dixième et onzième résolutions ci-dessus, il pourra, lorsqu'il constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L 225-135-1 du Code de Commerce, augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15% de l'émission initiale au même prix que celui retenu pour la souscription initiale (le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputant sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée) et sous réserve pour toute émissions réalisée par placement privé dans le cadre de la dixième résolution du respect du plafond légal de 20% du capital.

Le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la compétence ainsi déléguée.

La délégation de compétences objet de la présente résolution a une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée. Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**TREIZIEME RESOLUTION** (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la société, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L3332-18 et L3332-19 du Code du Travail et L.225-129-6 et L.225-138-I du Code de Commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément, notamment, aux articles L.225-138-I et L.225-129-6 du Code de Commerce, autorise pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale le Directoire à procéder, dans le cadre des dispositions précitées du Code de Commerce et des articles L3332-18 et L3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de DIX MILLIONS d'EUROS (10.000.000 €) de montant nominal.

L'Assemblée Générale décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Directoire dans les limites fixées par la législation en vigueur.

L'Assemblée Générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée, et confère tous pouvoirs au Directoire pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

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

L'Assemblée Générale décide que le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la présente autorisation.

L'Assemblée Générale prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**QUATORZIEME RESOLUTION** (Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, décide que :

- le montant nominal total maximum des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des huitième à douzième (inclusive) résolutions ci-dessus), ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €), ou à la contre-valeur de ce montant, majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droits à des actions ;
- le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances susceptibles d'être émises en application des délégations de compétence au Directoire résultant des huitième à douzième (inclusive) résolutions ci-dessus ne pourra être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €) ou à la contre-valeur de ce montant ;
- sous réserve pour toute émission réalisée par placement privé dans le cadre de la dixième résolution du respect du plafond légal de 20% du capital social.

**QUINZIEME RESOLUTION** (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt ou autre qu'il appartiendra.



## 2.4 COMPTES CONSOLIDES

### 2.4.1 *Comptes consolidés 2007*

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

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

### 2.4.2 *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 163 du document de référence mentionné ci-dessus.

## 2.4.3 Comptes consolidés 2009

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**  
**31 décembre 2009**

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	4	17 172	13 075
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>17 172</b>	<b>13 075</b>
Autres achats et charges externes	5	-6 813	-5 114
Impôts, taxes et versements assimilés		-49	-45
Dotations aux amortissements		-4 366	-3761
Pertes de valeurs	2.2.5	-183	-11
Autres produits et charges		27	-48
<b>Résultat courant</b>		<b>5 788</b>	<b>4 096</b>
Produits sur cessions d'actifs	9	2 323	2 040
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>8 111</b>	<b>6 136</b>
Produits financiers	6	1 695	2 683
Charges financières	6	-6 944	-5 538
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	10.1	439	134
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>3 301</b>	<b>3 415</b>
Impôts sur les résultats	7.1	507	349
<b>Résultat de la période</b>		<b>3 808</b>	<b>3 764</b>
Résultat de la période - part du groupe	8	3 786	3 762
Résultat de la période – part des minoritaires	8	22	2
Résultat par action (en euros)		1,37	1,37
Résultat dilué par action (en euros)		1,25	1,27

<i>Résultat global</i>	Notes	31/12/2009	31/12/2008
<b>Résultat de la période</b>		<b>3 808</b>	<b>3 764</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
Couverture de flux de trésorerie	2.2.12	- 2 038	- 6 110
Réserves consolidées	2.2.12 / 2.2.15	191	258
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>- 1 848</b>	<b>- 5 852</b>
<b>Résultat global</b>		<b>1 960</b>	<b>- 2 088</b>

**BILAN CONSOLIDÉ**  
**31 décembre 2009**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations incorporelles		17	27
Immobilisations corporelles	9	87	23 767
Immeubles de placement	9	219 981	142 963
Participations dans des entreprises associées	10.1	620	150
Autres actifs financiers	11.1	4 374	22 360
Impôts différés actifs	16	924	418
<b>Total actifs non courants</b>		<b>226 003</b>	<b>189 685</b>
Clients et autres débiteurs	11.2	7 048	9 572
Créances d'impôt sur le résultat	11.2		88
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	18 621	28 854
Actifs non courants destinés à être cédés	10.2	15 846	19 324
<b>Total actifs courants</b>		<b>41 515</b>	<b>57 838</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>267 518</b>	<b>247 523</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	13	47 629	40 181
Primes d'émission	13	54 620	54 936
Réserves		- 2 701	-981
Résultat de la période		3 786	3 762
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>103 334</b>	<b>97 898</b>
Intérêts minoritaires		-	1
<b>Capitaux propres</b>		<b>103 334</b>	<b>97 899</b>
<b>PASSIF</b>			
Dettes financières	15	152 825	124 430
<b>Total passifs non courants</b>		<b>152 825</b>	<b>124 430</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	17	4 188	18 197
Dettes d'impôts sur le résultat		225	449
Autres dettes financières	15	6 946	6 548
<b>Total passifs courants</b>		<b>11 359</b>	<b>25 194</b>
<b>Total passifs</b>		<b>164 184</b>	<b>149 624</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>267 518</b>	<b>247 523</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ 31 décembre 2009**

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé		3 808	3 764
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		4 549	3772
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur			-786
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés		74	
-/+ Plus et moins-values de cession		-2 867	-2135
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-439	-134
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>5 125</b>	<b>4 481</b>
+ Coût de l'endettement financier net		5 823	3 873
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-507	-349
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>10 441</b>	<b>8 005</b>
- Impôt payé		-137	-44
- Intérêts payés		-4 755	-3873
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		857	-2243
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>6 406</b>	<b>1 845</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	9	-13	-16 215
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	9-17	-82 557	-32 579
Cessions d'immeubles de placement		17 338	14 800
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise			0
Titres de placement nantis			2 065
Autres investissements financiers		4 653	-11612
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>-60 579</b>	<b>-43 541</b>
Augmentations de capital en numéraire	13	8 142	0
Achats et reventes d'actions propres		49	-380
Résultat sur actions propres			
Remboursements d'emprunts		-17 859	-18 538
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		-2 957	-2977
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			-2
Augmentation des dettes financières	15	43 703	82 776
Actif financier		13 302	
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>44 380</b>	<b>60 879</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>-9 792</b>	<b>19 183</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>28 373</b>	<b>9 189</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>18 581</b>	<b>28 372</b>

(a) Suite à un amendement de la norme IAS 40 « immeubles de placements », à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement sont affectés en immeubles de placement.

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ**  
**31 décembre 2009**

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Total au 31 décembre 2007</b>	13	<b>40 372</b>	<b>55 163</b>	<b>1 642</b>	<b>336</b>	<b>3 319</b>	<b>100 832</b>	<b>2</b>	<b>100 834</b>
Variations de capital	13	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur titres auto-détenus		-191	-227				-418		-418
Gain ou Perte sur instruments de couverture					-6 110		-6 110		-6 110
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence							0		0
Affectation du résultat 2007				3 318		-3 318	0		0
Résultat net de la période						<b>3 761</b>	<b>3 761</b>	<b>4</b>	<b>3 765</b>
Distributions de dividendes				<b>-2 977</b>			<b>-2 977</b>	<b>-5</b>	<b>-2 982</b>
Correction d'erreur				<b>258</b>			<b>258</b>		<b>258</b>
Part en capitaux propres des océanes				2 552			2 552		2 552
<b>Total au 31 décembre 2008</b>		<b>40 181</b>	<b>54 936</b>	<b>4 793</b>	<b>-5 774</b>	<b>3 762</b>	<b>97 898</b>	<b>1</b>	<b>97 899</b>
Variations de capital	13	7 395		746			8 141		8 141
Opérations sur titres auto-détenus		52	57				109		109
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence							0		0
Affectation du résultat 2008				3 762		-3 762	0		0
Distribution de dividendes			-373	-2 583			-2 956	-22	-2 978
Correction d'erreur (Océanes) part dette	2.2.12			-1 797			-1 797		-1 797
<b>Résultat Net de la période</b>						<b>3 786</b>	<b>3 786</b>	<b>22</b>	<b>3 808</b>
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
<b>Total du résultat global</b>				<b>191</b>	<b>-2 038</b>	<b>3 786</b>	<b>1 939</b>	<b>22</b>	<b>1 960</b>
<b>Total au 31 décembre 2009</b>		<b>47 628</b>	<b>54 620</b>	<b>5 112</b>	<b>-7 812</b>	<b>3 786</b>	<b>103 334</b>	<b>0</b>	<b>103 334</b>

**NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 décembre 2009**

**1- Présentation générale et faits marquants**

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

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

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

Les immeubles livrés en 2009 sont au nombre de douze dont deux en CPI, cinq en VEFA et cinq achats en direct.

Les principales opérations figurant à l'actif au 31.12.09 sont les suivantes :

1. St. Herblain – Exapole E
2. Strasbourg - Schiltigheim
3. Mont Saint Aignan – Soho
4. Montpellier – Perols – A
5. Orléans - Semdo Droits de l'Homme
6. Nantes - Prisme
7. Marseille - Les Baronnie - D
8. Rennes cap Nord
9. Toulouse Bruguières - Adamantis
10. Villiers - Jardins Brabois
11. Entzheim - Santos Dumont
12. Mérignac - Le Châtelier
13. Champigny SCI ALPHA 137 M
14. Orléans - Sogeprom
15. Meaux Parc des Platanes
16. Dijon-ZAC Valmy AB-C-D
17. Saint Etienne / COGEDIM
18. Metz - Harmony Parc
19. Reims - Euréka
20. Vitry ZAC Bel Air
21. Aix - La Halte de Saint Pons
22. Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else
23. Maxeville 54 -Parc Zénith
24. Lille - Château Blanc
25. Lille - Eurasanté
26. Champigny CBI 200 M
27. Champigny CBI 220 M

28. Saint Herblain Exapole H
29. Mérignac - Parc Ariane
30. Villiers - Brabois
31. Montpellier - Perols – B
32. SPB Le Havre
33. St Ouen Staci 1 et 4
34. St Jean d'Illac
35. Sénart
36. St Denis
37. Rennes Val d'Orson
38. Mérignac ESG
39. Crèche Plateau des Signes
40. Tour – Centrale gare
41. Nantes Cambridge
42. Holtzheim
43. Nancy Victor
44. MAN Avrillé / Lesquin / Metz (+ solde au titre du protocole signé fin 2008)
45. Portefeuille EST qui, outre Holtzheim, est composé de Strasbourg Durance / Nantes Célestin / Niederhausbergen + MAN «2010-2011»
46. Montpellier Mistral

115 m2 du bâtiment E de l'immeuble Marseille Les Baronnie, ont été cédés en 2009.  
L'immeuble Rouen et de Schiltigheim ont également été cédés en 2009.

## 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](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<sup>er</sup> janvier 2009 et applicables à Foncière INEA sont les suivantes :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers. La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers.
- IAS 23 révisée – Coûts d'emprunts. Selon cette norme, il n'est plus possible de comptabiliser en charges les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié.
- IFRS 8 – Segments opérationnels. Cette norme remplace l'ancienne norme IAS14, information sectorielle. Cette norme introduit la notion d' « approche de la direction », qui impose de fournir des informations sectorielles fondées sur les composantes de l'entité que la direction examine lorsqu'elle doit prendre des décisions opérationnelles.
- IAS 36 – Informations à fournir concernant les estimations utilisées pour déterminer les valeurs recouvrables.
- IAS 40 – Programme annuel d'amélioration des IFRS 2006/2008 : IAS 40 – Traitement des biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en immeubles de placements.
- IFRS 7 – Amélioration des informations sur les instruments financiers, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.



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 2009 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 :

- IAS 27 révisée – Etats financiers consolidés et individuels, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.
- IAS 39 Amendée – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation – Eléments éligibles à une opération de couverture applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009, mais non encore adoptée par l'Union Européenne.
- IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Elle a été adoptée par l'Union Européenne.

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

Par ailleurs, la comptabilisation de l'OCEANE émise en juillet 2008 a fait l'objet d'une correction d'erreur telle que décrit dans la note 2.2.12. En l'absence d'impact de cette correction sur le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2008, aucun bilan comparatif au 1er janvier 2008 n'a été présenté à ce titre.

L'application des ces nouvelles normes, notamment IFRS 8, n'ont pas eu d'impact sur les comptes au 31 décembre 2009.

### 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 08/02/2010. Ils seront soumis pour approbation à l'assemblée générale du 07/05/2010.

### 2.1.3 Principes de consolidation

#### ***Périmètre de consolidation***

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

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle, c'est-à-dire le pouvoir de diriger leurs politiques financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Les états financiers des filiales sont consolidés en suivant la méthode de l'intégration globale, et les intérêts minoritaires sont déterminés sur la base du pourcentage d'intérêt. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote de la filiale.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupe, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

#### ***Regroupement d'entreprises***

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition, auxquels s'ajoutent les frais directement attribuables à l'acquisition.

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

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

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

### *Entreprises associées*

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

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

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

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

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

Sociétés	Siège social	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	100 %
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99%	IG (1)	99 %
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris	MEQ	22%	MEQ	22 %
SCI CESTAS BAGAN	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	35,71%	NA	NA

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 2009. Toutefois, dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice et compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère desdites évaluations.

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

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

- **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 remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Foncière Inéa comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

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

## 2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

### 2.2.1 Immeubles de placement

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

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

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

<b>Catégorie d'immeubles</b>	<b>Composants</b>	<b>Durées</b>
<b>Immeubles de bureaux</b>	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-25 ans
	Aménagements	10-15 ans
<b>Immeubles d'activité</b>	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
<b>Plateformes logistiques</b>	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 2009 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.

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<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> janvier 2009, classés en immeubles de placements (suite à un amendement de la norme IAS 40 « immeubles de placements » avec effet prospectif au 1<sup>er</sup> janvier 2009). Ils ne sont amortis qu'à compter de la date de livraison.

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

### 2.2.3 Valeur recouvrable des immobilisations

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

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

Au 31/12/2009, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE.

Les immeubles ont été évalués suivant la méthode de capitalisation des loyers. Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,96%.

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

#### 2.2.4 Reconnaissance du revenu

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

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

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

##### **Vente d'actifs**

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

##### **Intérêts**

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

##### **Dividendes**

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

#### 2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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



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

Une dépréciation du poste client pour un montant total de 183 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2009 pour porter la dépréciation à 193 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 Paiements en actions

Les instruments de paiement en actions émis par Foncière INEA tels que des bons de créateur d'entreprise (ci-après « BCE ») bénéficient d'une exception IFRS 1 au titre de première adoption des IFRS. Par conséquent, aucune comptabilisation n'est effectuée avant la date d'exercice des bons.

Lors du Directoire du 27 novembre 2009, ces BCE ont été convertis en actions.

## 2.2.9 Résultat par action

### *Résultat par action*

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

### *Résultat net dilué par action*

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

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

## 2.2.10 Dettes financières

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

## 2.2.11 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.

## 2.2.12 Instruments financiers dérivés

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

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.

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. ».

Lors de l'émission de l'emprunt obligataire, Foncière Inea a retenu un taux d'actualisation qui ne correspondait pas au taux réel de marché de cette période. Après analyse, le taux d'actualisation a donc été corrigé avec impact sur les réserves consolidées.

La part de l'emprunt & ses frais d'émissions affectés en capitaux propres ont donc été corrigés de :

-1 797 milliers d'euros

Le TIE comptabilisé au 31 décembre 2008 a été corrigé : 121 milliers d'euros

-1 676 milliers d'euros

### 2.2.13 Contrats de location

#### **Contrats de location simple**

Les paiements effectués au titre d'un contrat de location simple sont enregistrés en charge dans le compte de résultat, sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

#### **Contrats de location-financement**

En 2007, le Groupe a acquis sept contrats de crédit-bail immobilier, dont un par prise de participation de 100% d'ALPHA. Ils ont été comptabilisés selon les règles prévues par IAS 17 pour la location-financement (Cf. note 2.2.1).

L'un des ces crédits bails immobilier a fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipé en 2009.

### 2.2.14 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé;
2. il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; 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).

## 2.2.15 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<sup>er</sup> 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.

#### **2.2.16 Fournisseurs et autres créditeurs**

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

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

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

### **3 Gestion des risques**

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

#### **• Risque de marché**

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

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

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

#### **• Risque de crédit**

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

#### **• Risque de liquidité**

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

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 10 et 15 ans).

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 18 581 K€ au 31 décembre 2009 (contre 28 372 K€ au 31 décembre 2008) ainsi que les emprunts souscrits mais non encore tirés pour un montant de 59 100 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 10 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 4,51% (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 12,75 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et 8,73 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2009.

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 refacturés au titre des locations des immeubles suivants :

En milliers d'euros	Loyers et charges refacturées	Loyers et charges refacturées
	2009	2008
Metz Europlaza	-	17
Montpellier perols	1 050	883
Orleans semdo	487	472
Rouen soho	370	362
St herblain exapole	248	134
Rennes cap nord	524	293
Pessac Idv	- 97	1 060
Nantes le prisme	777	589
Nancy brabois	450	288
Merignac ariane	880	774
Merignac le chatelier	80	67
Toulouse bruguieres	260	222
Entzheim santos dumont	241	238
Marseille baronniers	479	1 255
Nancy jardins de brabois	136	118
Spb le havre	1 008	993
Wttelsheim	349	333
Maxeville	281	264
St Ouen Staci 1&4	1 447	1 093
SCI 200 milliez	99	142
SCI220 milliez	267	271
St herblain exapole h	142	222
Orleans droit de l'homme II	442	240
Rennes zac val d'orson	319	183
ESG merignac	269	142
Metz harmony	721	186
Holtzheim	113	10
Dijon park avenue	756	16
Reims eureka	940	31
Aix en Provence hsp	719	470
Champigny 137 milliez	675	575
Shiltigheim	1 181	1 132
Strasbourg la durance	142	-

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Loyers et charges refacturées</b>	<b>Loyers et charges refacturées</b>
Nantes celestin	472	-
Strasbourg Hoenheim	527	-
Les signes	39	-
Man Avrillé	100	-
Tours central	176	-
Wasquehal château blanc	11	-
Loos eurasanté	11	-
St Etienne	37	-
	<b>17 172</b>	<b>13 075</b>

Les loyers et charges refacturées sont de 17 172 milliers d'euros, dont 3 099 milliers d'euros de charges refacturées (2 359 milliers en 2008)

### **Contrats de location simple - Bailleurs**

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

### **Paiements minima futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Moins d' 1 an	14 998	11 404
De 1 à 5 ans	40 058	34 134
Plus de 5 ans	9 246	4 022
<b>Paiements minimaux</b>	<b>64 302</b>	<b>49 560</b>



## 5 Autres achats et charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Honoraires de gestion (Gest)	2 010	1 722
Charges refacturées	3 099	2 359
Autres charges d'exploitation	1 704	1 033
<b>Total</b>	<b>6 813</b>	<b>5 114</b>

## 6 Charges et Produits financiers

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Rémunération des placements	1 668	1 994
Part inefficace sur instruments de couverture	0	
Variation de juste valeur des dérivés	0	750
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	27	-61
<b>Sous/total</b>	<b>1 695</b>	<b>2 683</b>
Intérêts sur emprunts bancaires	-6 943	-5 538
<b>Sous/total</b>	<b>-6 943</b>	<b>-5 538</b>
<b>Total</b>	<b>-5 248</b>	<b>-2 855</b>

## 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>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc.-08</b>
Résultat avant impôt	3 808	3 416
Impôt théorique calculé au taux légal	1 269	1 139
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	-1 776	-1 488
<b>Impôt effectif</b>	<b>-507</b>	<b>-349</b>

## 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<sup>er</sup> 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 et la SCI ALPHA.

Messagerie Développement SAS, étant détenue à 22 %, n'a pas pu opter pour ce régime. De même pour la SCI Cestas Bagan détenue à 35,71%.

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 2009, la charge d'impôt sur les sociétés sur ces activités est restée négligeable.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC.

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA et ALPHA.

### ***Détermination des résultats***

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

### ***Conséquences de l'option***

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (« exit tax ») calculé au taux de 16,5% sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 16,5%. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

## **7.3 Présentation de l'impôt de sortie**

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

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

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

## 8 Résultat par action

### Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
<b>Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires</b>	<b>3 808</b>	<b>3 764</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 789 629	2 740 889
Résultat de base par action (en €/ action)	1,37	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 n'a pas eu d'effet dilutif, au cours de l'exercice, sur le résultat dilué par action.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	3 808	3 764
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>		
<b>Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)</b>	<b>3 808</b>	<b>3 764</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 789 629	2 740 889
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	257 146	227 735
<b>Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué</b>	<b>3 046 775</b>	<b>2 968 624</b>
Résultat dilué par action (en €/action)	1,25	1,27

## 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 2008 :**

En milliers d'euros	Terrains	Constructions livrées	Total immeubles de placement	Constructions en cours	Autres Immobilisations Corporelles	Total immobilisations corporelles
<i>Pour mémoire</i>						
<b>VNC au 31 décembre 2007</b>	<b>26 750</b>	<b>101 507</b>	<b>128 257</b>	<b>17 546</b>	<b>39</b>	<b>17 585</b>
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>20 513</b>	<b>110 741</b>	<b>131 254</b>	<b>17 551</b>	<b>49</b>	<b>17 600</b>
Augmentations	8 865	41 523	<b>50 388</b>	17 601	88	<b>17 689</b>
Diminutions	-6 395	-27 199	<b>-33 594</b>	-11 488		<b>-11 488</b>
<b>A la clôture 31/12/08 (valeurs brutes)</b>	<b>22 983</b>	<b>125 065</b>	<b>148 048</b>	<b>23 664</b>	<b>137</b>	<b>23 801</b>
<b>Cumul amortissements au 31/12/07</b>	<b>0</b>	<b>-2 997</b>	<b>-2 997</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>-15</b>
Dotations	0	-4 745	<b>-4 745</b>	0	-19	<b>-19</b>
Reprise		2 657	<b>2 657</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Cumul Amortissements à la clôture</b>	<b>0</b>	<b>-5 085</b>	<b>-5 085</b>	<b>0</b>	<b>-34</b>	<b>-34</b>
A la clôture VNC	22 983	119 980	<b>142 963</b>	23 664	103	<b>23 767</b>

**Au 31 décembre 2009 :**

En milliers d'euros	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours <sup>(a)</sup>	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
<i>Pour mémoire</i>						
<b>VNC au 01/01/2009</b>						
<sup>(a)</sup>	<b>22 983</b>	<b>119 980</b>	<b>23 664</b>	<b>166 627</b>	<b>103</b>	<b>103</b>
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>22 983</b>	<b>125 064</b>	<b>23 665</b>	<b>171 712</b>	<b>137</b>	<b>137</b>
Augmentations	12 583	38 906	25 621	<b>77 110</b>	13	<b>13</b>
Diminutions	-2 443	-9 810	-8 349	<b>-20 602</b>		<b>0</b>
<b>A la clôture 31/12/09 (valeurs brutes)</b>	<b>33 123</b>	<b>154 160</b>	<b>40 937</b>	<b>228 220</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
<b>Cumul amortissements au 31/12/08</b>		<b>-5 085</b>		<b>-5 085</b>	<b>-34</b>	<b>-34</b>
Dotations		-4 439		<b>-4 439</b>	-29	<b>-29</b>
Reprise/diminutions		1 285	0	<b>1 285</b>	0	<b>0</b>
<b>Cumul Amortissements à la clôture</b>	<b>0</b>	<b>-8 239</b>	<b>0</b>	<b>-8 239</b>	<b>-63</b>	<b>-63</b>
A la clôture VNC	33 123	145 921	40 937	<b>219 981</b>	87	<b>87</b>

(a) Les immeubles en cours de constructions ont été reclassés au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

### Juste valeur

La juste valeur des (hors immobilisations en cours, et à périmètre non constant) au 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008, selon les expertises immobilières, hors le portefeuille des plateformes de messagerie SERNAM est ;

<i>milliers d'euros</i>	<b>31 décembre 2009</b>	<b>31 décembre 2008</b>
Juste valeur des expertises hors droits	261 630	175 650
Juste valeur des expertises droits inclus	269 533	180 858

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 m<sup>2</sup> pour le bien considéré rapporté à un taux de rendement de marché acte en mains.

## 10 Participations dans les entreprises associées et actifs non courants destinés à être cédés

### 10.1 Etat des participations

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
<b>Au 1er janvier</b>	<b>150</b>	<b>0</b>
Quote-part de résultat dans Messagerie Développement (a)	439	134
Mise en équivalence de Cestas	4	
Augmentation de la participation dans Messagerie Développement (sans variation du % de contrôle)	27	16
<b>Au terme de la période</b>	<b>620</b>	<b>150</b>

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation de 22% de Foncière INEA dans Messagerie Développement et aux 35,71 % dans la SCI Cestas Bagan.

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

### 10.2 Actifs non courants destinés à être cédés

Il s'agit d'immeubles de placements destinés à la cession, si les négociations arrivent à leur terme, pour un montant de 15 846 milliers d'euros. Il s'agit de 6 immeubles de bureaux, répartis sur 4 sites et représentant une surface utile globale de 10 927,90 m<sup>2</sup>.

Au cours de l'exercice Foncière Inéa a effectué une plus value de cession présentée sur la ligne 'produits sur cessions d'actifs' du résultat. Cette plus value comprend aussi un immeuble qui n'était pas destiné à la cession au 31 décembre 2008.

Pour rappel, au 31 décembre 2008 les actifs destinés à être cédés correspondaient à 7 immeubles de bureaux, répartis sur 4 sites et représentant une surface utile globale de 13.114 m<sup>2</sup>.

## 11 Actifs financiers

### 11.1 Autres actifs financiers

	31-déc-09	31-déc-08
Créances rattachées MD	647	647
Avance preneur crédit bail Le Havre	516	598
Autres actifs financiers (créances gagées placements Sicav compte gages)	3 211	21 115
<b>TOTAL</b>	<b>4 374</b>	<b>22 360</b>

La variation de ce poste provient pour 13 302 milliers d'euros de dépôts à terme arrivant à échéance en juillet 2009 et classés en 2008 en autres actifs financiers.

Le poste 'autres actifs financiers' comprend aussi les titres de Osiam pour 35 milliers d'euros et ceux de Foncière Bagan pour 90 milliers d'euros. 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.-09	31-déc.-08
Créances clients	926	508
Produits à recevoir	270	385
Fournisseurs débiteurs	351	377
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	605	1 156
Charges constatées d'avance	2 448	2 117
Autres créances d'exploitation	60	292
Créances sur l'Etat – TVA	2 388	4 737
<b>Sous-total Clients et autres débiteurs</b>	<b>7 048</b>	<b>9 572</b>
Carry back		88
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
<b>Sous-total Créances d'impôt sur le résultat</b>	<b>-</b>	<b>88</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 048</b>	<b>9 660</b>

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>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Valeurs mobilières de placement	4 330	24 241
Disponibilités	14 291	4 613
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>18 621</b>	<b>28 854</b>

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>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>18 621</b>	<b>28 854</b>
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires		-1
Découverts bancaires	-13	-480
Variation de juste valeur	-27	
<b>Total</b>	<b>18 581</b>	<b>28 372</b>

## 13 Capital social et primes d'émission

	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Capital social en valeur nominale	47 940	40 545
- actions propres	- 311	- 364
<b>Capital social en IFRS</b>	<b>47 629</b>	<b>40 181</b>
Prime d'émission	54 620	54 936
<b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b>	<b>102 249</b>	<b>95 117</b>
Nombre d'actions (hors actions propres)	3 309 837	2 740 889

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

L'Assemblée Générale du 30 avril 2009 a décidé une distribution de dividendes provenant pour partie des postes « autres réserves » pour 1 052 milliers d'euros et « prime d'émission » pour 373 milliers d'euros

Suite à cette distribution il a donc été nécessaire de procéder à un ajustement de la parité d'exercice des BCE et donc effectuer une réduction de capital de 747 milliers d'euros avec réduction de la valeur nominale des actions qui est passée de 14,66 € à 14,39 €. Les 747 milliers d'euros de réduction de capital ont été affectés en réserve indisponible.



La nouvelle parité est de un BCE pour 1,06 action de Foncière Inea.

Il a aussi été procédé à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux Océanes qui ressort à 1,02 action Foncière INEA pour une Océane exercée.

Le capital a été augmenté de 8 141 689,32 euros (cf paragraphe 14 – bons de créateurs d'entreprises) suite au Directoire du 27 novembre 2009.

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

#### **14 Bons créateur d'entreprise**

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

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

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

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

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

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

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

## 15 Dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Emprunts	150 876	122 877
Dépôts reçus	1 949	1 553
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>152 825</b>	<b>124 430</b>
Banque et Etablissements financiers (a)	6 946	6 546
Associés	-	2
<b>Total dettes financières – courant</b>	<b>6 946</b>	<b>6 548</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>159 771</b>	<b>130 978</b>

(a) dont 315 milliers d'euros de découverts bancaires au 31 décembre 2008 et 13 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

### Emprunts à plus d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc.-09</b>	<b>31-déc.-08</b>
Capital	144 368	118 424
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	23 472	33 156
<b>Total</b>	<b>167 840</b>	<b>151 580</b>

### Emprunts à moins d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc.-09</b>	<b>31-déc.-08</b>
Capital	4 424	5 760
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	5 195	5 192
<b>Total</b>	<b>9 619</b>	<b>10 952</b>

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009 par Foncière INEA (Cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

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

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

Foncière INEA a conclu quinze swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

- Ces swaps couvrent un en cours de 95 857 milliers d'euros au 31 décembre 2009

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

L'endettement financier net, (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie s'élève à 134 204 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 82 277 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Entre 1 et 5 ans	90 060	53 004
Plus de 5 ans	54 308	65 420
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>144 368</b>	<b>118 424</b>

Au 31 décembre 2009, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 155 473 milliers d'euros (130 034 milliers d'euros en 2008) et leur juste valeur 160 030 milliers d'euros (131 357 milliers d'euros en 2008).

### **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>	<b>Mouvements</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Au 1er janvier</b>	<b>418</b>	<b>69</b>
<b>Enregistré au compte de résultat</b>		
Reprise d'impôt différé	-	-
Impôt différé actif de l'exercice <sup>(a)</sup>	507	349
<b>Enregistré en capitaux propres</b>		
Reprise d'impôt différé	-	-
<b>Au 31 Décembre</b>	<b>925</b>	<b>418</b>

(a) Les 507 milliers d'euros correspondent à la perte fiscale du secteur taxable au titre de 2009 de Foncière Inea

## 17 Fournisseurs et autres créiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
Dettes fournisseurs	1 801	3 359
Dettes fiscales et sociales	118	133
Autres dettes diverses	1 025	928
Produits constatés d'avance		0
Dettes sur immobilisations	1 244	13 777
<b>Total</b>	<b>4 188</b>	<b>18 197</b>

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 au fur et à mesure de leur mise en location.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-déc-09</b>	<b>31-déc-08</b>
<b>Moins d'un an</b>	<b>4 188</b>	<b>18 197</b>
<b>Entre 1 et 2 ans</b>	-	-
<b>Entre 2 et 5 ans</b>	-	-
<b>Plus de 5 ans</b>	-	-
<b>Total Fournisseurs et Autres Créiteurs</b>	<b>4 188</b>	<b>18 197</b>

## 18 Dividendes par action

Aucun dividende versé au titre des exercices 2006 et 2005.

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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).

<i>En Euros</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Dividende net par action	1,08 €	1,08 €	Néant

## 19 Engagements hors bilan

### 19.1 Dettes garanties par des suretés réelles :

- **Concernant les immeubles livrés :**

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 104 846 milliers d'euros au 31 décembre 2009 pour un nominal contractuel de 133 377 milliers d'euros
- Les gages espèces ont un encours au 31 décembre 2009 de 3 045 milliers d'euros.

- **Concernant les immeubles non livrés :**

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 2 740 milliers d'euros au 31 décembre 2009 pour un nominal contractuel de 41 346 milliers d'euros.
- Les gages espèces ont un encours au 31 décembre 2009 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 107 582 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

### 19.2 Foncière INEA

- **Covenant clauses au 31 décembre 2009 :**

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	31.12.09	objectifs internes
LTV	< 70%	47%	50% - 60%
DSCR <sup>11</sup>	> 1,1	1,3	1,3 - 1,4
ICR <sup>12</sup>	> 1,5	3,1	> 2,8

Au 31 décembre 2009, Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 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 CESTAS BAGAN (société mise en équivalence)

Néant.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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).

## **20 Information relative aux parties liées**

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

GEST a facturé à la Foncière INEA au titre de l'exercice la somme de 2 010 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 46 000 €, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de 2009. 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 2009

## COMPTES DE RESULTAT

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2009

	du 01/01/09 au 31/12/09 12 mois	%	du 01/01/08 au 31/12/08 12 mois	%	Simple : Variation en valeur	%
<b>PRODUITS</b>						
Production vendue	15 314 763	100,00	10 882 922	100,00	4 431 841	40,72
Subventions d'exploitation	150 973	0,99	146 503	1,35	4 470	3,05
Autres produits	702 468	4,59	2 018 819	18,55	-1 316 350	-65,20
<b>Total</b>	<b>16 168 205</b>	<b>105,57</b>	<b>13 048 244</b>	<b>119,90</b>	<b>3 119 961</b>	<b>23,91</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
Autres achats & charges externes	8 248 124	53,86	9 063 117	83,28	-814 993	-8,99
<b>Total</b>	<b>8 248 124</b>	<b>53,86</b>	<b>9 063 117</b>	<b>83,28</b>	<b>-814 993</b>	<b>-8,99</b>
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>	<b>7 920 081</b>	<b>51,72</b>	<b>3 985 127</b>	<b>36,62</b>	<b>3 934 954</b>	<b>98,74</b>
<b>CHARGES</b>						
Impôts, taxes et vers. assim.	44 467	0,29	42 216	0,39	2 251	5,33
Amortissements et provisions	4 611 181	30,11	2 996 421	27,53	1 614 760	53,89
Autres charges	47 245	0,31	47 893	0,44	-649	-1,35
<b>Total</b>	<b>4 702 892</b>	<b>30,71</b>	<b>3 086 530</b>	<b>28,36</b>	<b>1 616 362</b>	<b>52,37</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 217 189</b>	<b>21,01</b>	<b>898 597</b>	<b>8,26</b>	<b>2 318 592</b>	<b>258,02</b>
Produits financiers	2 114 304	13,81	2 067 680	19,00	46 624	2,25
Charges financières	6 369 298	41,59	4 526 899	41,60	1 842 399	40,70
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 254 994</b>	<b>-27,78</b>	<b>-2 459 219</b>	<b>-22,60</b>	<b>-1 795 775</b>	<b>73,02</b>
Opérations en commun	2 224 928	14,53	866 426	7,96	1 358 502	156,79
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>1 187 122</b>	<b>7,75</b>	<b>-694 196</b>	<b>-6,38</b>	<b>1 881 318</b>	<b>-271,01</b>
Produits exceptionnels	4 150 424	27,10	14 800 001	135,99	-10 649 577	-71,96
Charges exceptionnelles	3 658 068	23,89	13 090 945	120,29	-9 432 876	-72,06
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>492 356</b>	<b>3,21</b>	<b>1 709 056</b>	<b>15,70</b>	<b>-1 216 700</b>	<b>-71,19</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>1 679 478</b>	<b>10,97</b>	<b>1 014 860</b>	<b>9,33</b>	<b>664 618</b>	<b>65,49</b>



## Bilan actif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2009

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/09	Net au 31/12/08
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	37 384	37 384		7 477
Concessions, brevets et droits assimilés	50 445	33 880	16 565	27 448
Fonds commercial	10 913 797		10 913 797	19 256 431
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	37 387 702		37 387 702	24 284 701
Constructions	140 079 606	7 958 408	132 121 198	91 451 120
Autres immobilisations corporelles	129 913	54 367	75 546	89 404
Immob. en cours / Avances & acomptes	40 930 134		40 930 134	23 663 683
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	3 875 659		3 875 659	6 685 534
Prêts	523 812		523 812	606 089
Autres immobilisations financières	3 085 979		3 085 979	7 813 004
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>237 014 431</b>	<b>8 084 038</b>	<b>228 930 393</b>	<b>173 884 892</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	974 998	139 104	835 894	432 489
Fournisseurs débiteurs	349 128		349 128	351 852
Etat, Impôts sur les bénéfices				88 197
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	2 318 214		2 318 214	4 718 586
Autres créances	801 932		801 932	1 721 265
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes				20 267
Valeurs mobilières de placement	5 066 124		5 066 124	38 159 082
Disponibilités	14 258 581		14 258 581	4 012 177
Charges constatées d'avance	1 787 027		1 787 027	1 600 367
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>25 556 005</b>	<b>139 104</b>	<b>25 416 900</b>	<b>51 104 282</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 307 141		2 307 141	2 191 823
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>2 307 141</b>		<b>2 307 141</b>	<b>2 191 823</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>264 877 577</b>	<b>8 223 143</b>	<b>256 654 434</b>	<b>227 180 997</b>

## Bilan passif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2009

	Net au 31/12/09	Net au 31/12/08
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	47 940 141	40 545 191
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	54 858 860	55 232 289
Réserve légale	332 957	282 214
Réserves réglementées	746 740	
Autres réserves		1 051 728
Report à nouveau	30 077	597 684
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 679 478</b>	<b>1 014 860</b>
Provisions réglementées	611 150	516 362
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>106 199 402</b>	<b>99 240 329</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	1 869 601	
Autres emprunts obligataires	34 374 840	34 374 840
<i>Emprunts</i>	<i>107 826 957</i>	<i>73 113 071</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>		<i>480 411</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	107 826 957	73 593 482
Emprunts et dettes financières diverses	2 101 881	1 613 714
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	748 981	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 702 813	3 240 749
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>	<i>224 680</i>	<i>449 361</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>51 722</i>	<i>71 201</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>35 205</i>	<i>49 024</i>
Dettes fiscales et sociales	311 607	569 586
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 248 726	13 777 825
Autres dettes	269 626	770 473
<b>DETTES</b>	<b>150 455 032</b>	<b>127 940 668</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>256 654 434</b>	<b>227 180 997</b>

### Annexe

Exercice clos le 31 décembre 2009

#### 1. Faits caractéristiques de l'exercice

- Evénements concernant le capital

Augmentation du capital en date du 27 novembre 2009 d'un montant de 8.141.689 euros par exercice des 533.883 BCE détenus par leurs titulaires.

Il est rappelé qu'en date du 29 mai 2009 une réduction du capital d'un montant de 746.739 euros a été réalisée afin que les titulaires de BCE puissent verser, le jour où ils exerceront leur BCE, un prix au moins égal à la valeur nominale unitaire des actions.

- Evénements concernant les actifs corporels

#### Immeubles livrés :

Les immeubles livrés en 2009 sont ceux de Dijon Park Avenue bâtiment E, Reims Eureka bâtiment 2, Tours Central Gare, Montpellier Mistral, Crèche Plateau des Signes, Innovespace Saint Jean d'Illac tranche 1 (92%), Loos Eurasanté bâtiment A, Lille Wasquehal bâtiment H.

#### Immeubles acquis :

Les immeubles acquis en 2009 sont ceux de Starsbourg La Durance, Nantes Celestin, Strasbourg Niederhausbergen et Angers Man Avrille.

#### Immeubles en VEFA et CPI au 31 décembre 2009 :

Les immeubles en VEFA au 31 décembre 2009 sont ceux de Saint Etienne Cogedim, Innovespace Saint Jean d'Illac tranche 1 (8%) et 2, Loos Eurasanté bâtiments B, C et D, Lille Wasquehal bâtiment I, Meaux les Platanes, Innovespace Sénart, Innovespace Saint Denis, Nantes Cambridge et Nancy Victor (acquisition en cours).

#### Immeubles en contrat de crédit-bail :

Une levée d'option anticipée a été effectuée au cours du mois de juillet 2009 pour l'immeuble Staci IV situé à Saint Ouen l'Aumône, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> février 2009.

#### Cession d'immeubles :

Les immeubles cédés en 2009 sont ceux de Rouen Soho en date du 19 novembre 2009 pour un montant de 3.804.385 euros et 115m<sup>2</sup> du bâtiment E de Marseille les Baronnie en date du 18 décembre 2009 pour un montant de 233.655 euros, comptabilisés en produits exceptionnels. Les charges exceptionnelles correspondent aux valeurs nettes comptables majorées des frais à la date de cession des immeubles.

- Evénements concernant les actifs financiers

Prise de participation de Foncière Inea dans les sociétés Foncière de Bagan, SCI Cestas Bagan et Osiam.

## **2. Règles et méthodes comptables**

### **2.1 Textes appliqués**

Les comptes annuels de Foncière INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2009 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 2009, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 171 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
<b>Immeubles de bureaux :</b>	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-25 ans
	Aménagements	10-15 ans
<b>Immeubles d'activité</b>	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
<b>Plateformes logistiques</b>	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 concernés.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

### **2.3.4 Immobilisations en cours**

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

### **2.3.5. Immobilisations financières**

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation et les créances gagées sur les opérations de vente en l'état futur d'achèvement.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres. Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2009 à 93 K€.

Les créances gagées sur les opérations de vente en l'état futur d'achèvement sont comptabilisées à leur valeur nominale.

## **2.3 Emprunts et autres dettes financières**

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

## **2.4 Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés prorata temporis.

Une provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la société pour un montant de 139 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 15 au 31 décembre 2009, la juste valeur de ces contrats d'échange de taux s'élève à une somme négative de 7.730 milliers d'euros pour un engagement total de 95 901 milliers d'euros.

#### ***Vie sociale :***

Par délibération en date du 23/12/2004, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé l'émission et l'attribution de 533.883 bons de souscription de parts de créateur d'entreprise donnant droit à la souscription d'actions représentant un montant nominal de 8.141.715,75 euros.

Ces BCE ont été exercés en totalité en date du 27 novembre 2009 par chaque titulaire et ce, à l'intérieur de la période d'exercice autorisée. Le capital de la Société (sur autorisation conférée par l'Assemblée Générale des Actionnaires en date du 23 décembre 2004 et confirmée par celle en date du 21 avril 2006), a augmenté, dans le cadre de l'exercice de 177.921 BCE par titulaire, d'un montant de 8.141.689,32 euros, moyennant la création de 565.788 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale chacune, sans prime d'émission.

#### **Variations des participations au cours de l'exercice :**

Au cours de l'exercice 2009, Foncière Inea a pris des participations dans plusieurs sociétés :

- 1,52% du capital de la SA FONCIERE DE BAGAN
- 35,71% du capital de la SCI CESTAS BAGAN
- 10% du capital de la SARL OSIAM

#### **Contrat de partenariat :**

La Société a signé au cours du mois de septembre 2006, un contrat de partenariat, en vue de la réalisation de parcs d'activités reposant sur le concept INNOVSPACE développé par la société Alsei. La Société en tant qu'investisseur dans ce partenariat, a donné son accord pour la réalisation d'ensembles immobiliers situés à Senart, St Jean d'Illac et St Denis pour des montants respectifs HT de 15 000 000 euros, 11 140 000 euros et 23 057 355 euros. A ce jour, seule la tranche 1 de St Jean d'Illac a été livrée.

### 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 2009.

### Autres informations significative

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 464 074 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. Il a été opéré à ce titre une régularisation des intérêts d'emprunts de l'exercice 2008 qui ont été activés en 2009 pour un montant de 73.347 euros. Les intérêts des emprunts des immeubles en cours de production ont été activés au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 90.571 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 2009 pour un montant de 4.513 euros au titre de l'année 2008 et 24.182 euros au titre de l'année 2009.

Les filiales de Foncière Inea, la SCI PA et la SCI Alpha, ont versé au 31 décembre 2009 des acomptes sur dividendes pour les montants respectifs suivants de 2.128.500 euros et 70.000 euros.

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 <b>TOTAL 1</b>			
Autres postes d'immo. incorporelles <b>TOTAL 2</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.			
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménngts. dives			
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL 3</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières			
<b>TOTAL 4</b>			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)</b>			

CADRE B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice	Réévaluation légale ou évaluation par mise en équivalence
		Par virement	Par cession		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
	Frais d'établissement R&D <b>TOTAL 1</b>				
	Autres postes d'immo. incorporelles <b>TOTAL 2</b>				
	Terrains				
	sur sol propre				
Constructions	sur sol d'autrui				
	Inst. gales., agencts. et am. const.				
	Installations techniques matériel et outillage				
Autres	Inst. gales., agencts., amé-nagement divers				
immo.	Matériel de transport				
corporelles	Matériel de bureau & informatique				
	Emballages récupérables & divers				
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances & acomptes				
	<b>TOTAL 3</b>				
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts & autres immobilisations financières				
	<b>TOTAL 4</b>				
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)</b>				

## 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				
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL 2				
Terrains					
	sur sol propre				
Constructions	sur sol d'autrui				
	installations générales				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres	installations générales				
immobilisations	matériel de transport				
corporelles	matériel de bureau				
	emballages récupérables				
TOTAL 3					
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)					

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				
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 464 074 € afin d'être étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31/12/2009 ils ont été amortis à hauteur de 348 756 €.

## Provisions et dépréciations

Rubriques	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
<b>Provisions gisements miniers, pétroliers</b>				
<b>Provisions pour investissement</b>				
<b>Provisions pour hausse des prix</b>				
<b>Amortissements dérogatoires</b>				
Dont majorations except. 30%				
<b>Implantations étrangères avant 01/01/92</b>				
<b>Implantations étrangères après 01/01/92</b>				
<b>Provisions pour prêts d'installation</b>				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				
<b>Provisions pour litiges</b>				
<b>Provisions garanties données aux clients</b>				
<b>Provisions pour pertes sur marchés à terme</b>				
<b>Provisions pour amendes et pénalités</b>				
<b>Provisions pour pertes de change</b>				
<b>Provisions pour pensions, obligations similaires</b>				
<b>Provisions pour impôts</b>				
<b>Provisions pour renouvellement immobilisations</b>				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
<b>Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer</b>				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>Dépréciations immobilisations incorporelles</b>				
<b>Dépréciations immobilisations corporelles</b>				
<b>Dépréciations titres mis en équivalence</b>				
<b>Dépréciations titres de participations</b>				
<b>Dépréciations autres immobilis. financières</b>				
<b>Dépréciations stocks et en cours</b>				
<b>Dépréciations comptes clients</b>				
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				
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				
Prêts				
Autres immobilisations financières		(1)	84 787	439 025
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients				
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			
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)				
Charges constatées d'avance				
TOTAUX			6 316 086	4 316 605
Montant des	prêts accordés en cours d'exercice			
	remboursements obtenus en cours d'exercice	82 276		
Prêts et avances consentis aux associés				

(1) -Dont placement en sicavs des comptes gagés et intérêts des comptes gages = 2 952 011  
 - Dont créances gagées et dépôts et cautionnements = 133 968

**Total = 3 085 979**

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				1 869 600		
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des		à 2 ans max. à l'origine				
établissements de crédit		à plus de 2 ans à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers						
Fournisseurs et comptes rattachés						
Personnel et comptes rattachés						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
État et	Impôt sur les bénéfices					
Autres	Taxe sur valeur ajoutée					
collectivités	Obligations cautionnées					
publiques	Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			(1)			
Groupe et associés						
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)						
Dette représentative de titres emp.						
Produits constatés d'avance						
<b>TOTAUX</b>				<b>10 017 217</b>	<b>87 967 817</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice						
Emprunts remboursés en cours d'exercice						
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 CESTAS BAGAN

## Charges à payer

	Montant
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>	(1)
<b>Autres emprunts obligataires</b>	
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	(2)
<b>Emprunts et dettes financières diverses</b>	
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	
<b>Autres dettes</b>	
<b>TOTAL</b>	

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 869 600 €

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 245 039 €

(3) Dont factures non parvenues sur rémunération GEST de 247 609 €, sur coût de la vacance 2009 de 257 713 € et sur régularisation des dépenses locatives engagées de 360 605 €

## Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
<b>Charges / Produits d'exploitation</b>	1 787 026	
<b>Charges / Produits financiers</b>		
<b>Charges / Produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL</b>		

Il s'agit des frais généraux et des régularisations des dépenses engagées pour les immeubles.

## Crédit bail

	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	TOTAL
Valeur d'origine	3 833 227	15 332 909			19 166 136
Amortissements :					
- Cumul exercices antérieurs		665 358			665 358
- Dotations de l'exercice		423 694			423 694
TOTAL	3 833 227	14 243 857			18 077 084
Redevances payées :					
- Cumul exercices antérieurs		2 306 036			2 306 036
- Exercice		1 509 231			1 509 231
TOTAL		3 815 267			3 815 267
Redevances restant à payer :					
- À un an au plus		1 327 461			1 327 461
- À plus d'un an et cinq ans au plus		5 415 963			5 415 963
- À plus de cinq ans		2 368 315			2 368 315
TOTAL		9 111 739			9 111 739
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.

## Capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	2 765 702	14,66
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	565 788	14,39*
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	3 331 490	14,39

\* En date du 29 mai 2009 une réduction du capital d'un montant de 746.739 euros a été réalisée afin que les titulaires de BCE puissent verser, le jour où ils exerceront leur BCE, un prix au moins égal à la valeur nominale unitaire des actions. La baisse de la valeur nominale est liée à cette réduction de capital.

### Dettes garanties par des suretés réelles

K€	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2009
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		
<b>Autres emprunts obligataires</b>		<b>34 375</b>
<b>Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit</b>		
<b>Immeubles livrés</b>		
- Hypothèques	<b>140 524</b>	<b>104 846</b>
<b>Immeubles non livrés</b>		
- Gages-espèces	<b>3 045</b>	<b>3 045</b>
- Hypothèques	<b>45 481</b>	<b>2 740</b>

### 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 107 586 K€ au 31 décembre 2009.

### Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

	Quote-part de résultat des filiales
<b>SCI ALPHA</b>	<b>84 945</b>
<b>SCI PA</b>	<b>2 139 982</b>

Les filiales SCI ALPHA et SCI PA ont procédé aux versements d'acomptes sur dividendes au 31/12/2009 pour respectivement 70 000 € et 2 128 500 €



## Tableau de variation des capitaux propres

	(en euros)	Exercice 2009
<b>A</b>		
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2008 avant affectations	99 240 329
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2009	99 240 329
<b>B</b>	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2008	
1.	Variation du capital	
2.	Variation des autres postes	
<b>C</b>	(=A3 + B) Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	99 240 329
<b>D</b>	Variations en cours d'exercice :	6 959 073
1.	Variations du capital	7 394 950
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau	-1 195 281
3.	Variation des "provisions" relevant des capitaux propres	
4.	Contreparties de réévaluations	
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	94 787
6.	Autres variations	1 679 477
	dont résultat 2009	
	dont affectation résultat 2007	-1 014 860
<b>E</b>	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2009 avant AGO (=C+-D)	106 199 402
<b>F</b>	VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (=E - C)	6 959 073
<b>G</b>	dont : variation dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
<b>H</b>	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATION DE STRUCTURE (F - G)	6 959 073

## 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				
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations</b>									
<b>1. Filiales (plus 50% du capital détenu)</b>									
<b>SCI PA</b>	152	8 349	99	151	151	52 989	1 181 686	2 158 197	
<b>SCI ALPHA</b>	1 500	3 230	100	2 779 845	2 779 845	91 424	675 257	71 730	
<b>2. Participations (10 à 20% du capital détenu)</b>									
<b>SAS MD</b>									
<b>B. Renseignements globaux et concernant les autres filiales participations</b>									
<b>1. Filiales non reprises en A</b>									
a) Française									
b) Etrangère									
<b>2. Participations non reprises en A</b>									
a) Française									
<b>SCI CESTAS BAGAN</b>	10 000	10 000	35,71	3 571	3 571				
<b>SAS OSIAM</b>	100 000		10	35 000	35 000				
b) Etrangère									
<b>SA FONCIERE DE BAGAN</b>	3 953 400		1.52	89 770	89 770				

Les sociétés SCI CESTAS BAGAN, SAS OSIAM et SA FONCIERE DE BAGAN, sont des nouvelles entités créées au cours de l'année 2009.

## Tableau des valeurs mobilières de placement

### Trésorerie

	31/12/2009	31/12/2008
	(en euros)	(en euros)
Actions propres	763 282*	812 509
FCP	3 001 130	3 167 483
Sicavs nanties	200 217	0
Sicavs	1 101 495	606 223
Dépôts à terme		32 997 873
<b>Total</b>	<b>5 066 124</b>	<b>37 584 088</b>

\* Correspond à 21 653 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

### Immobilisations

	31/12/2009	31/12/2008
	(en euros)	(en euros)
Sicavs	364 437	759 401
FCP	2 587 246	6 211 218
<b>Total</b>	<b>2 951 683</b>	<b>6 970 619</b>

## 2.6 INFORMATIONS PRO FORMA SI APPLICABLE

FONCIERE INEA n'est pas tenue de publier des comptes pro-forma au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

## 2.7 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 2.7.1 Rapport des CAC sur les comptes consolidés 2007 + 2008 + 2009

- **Rapport sur les comptes consolidés 2007 :**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés 2007 figure en pages 211 et 212 avec les comptes historiques correspondants aux pages 145 à 173 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes consolidés 2008 :**

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 :**

Foncière Inéa – Société Anonyme

Siège social : 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers

Capital social : €. 47.940.141,10

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par 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 2.2.12 de l'annexe qui expose les motifs et mentionne les impacts de la modification de la comptabilisation initiale de l'OCEANE effectuée en 2008.

## 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 2.2.12, la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture est communiquée, à chaque arrêté, par un prestataire tiers spécialisé. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations étant précisé que comme indiqué à la note 2.1.5 des notes annexes, il est possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêté. Nous avons également vérifié que l'information fournie dans les notes annexes est appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3- Vérification spécifique

Nous avons également procédé, 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 et Neuilly-sur-Seine, le xx/xx/2010

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Franck Noël  
*Associé*

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert  
*Associé*

## 2.7.2 *Rapport général des CAC sur les comptes annuels 2007 +2008 + 2009*

- **Rapport sur les comptes annuels 2007**

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2007 figure en pages 215 et 216 avec les comptes historiques correspondants aux pages 190 à 209 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033 et est incorporé par référence au présent document.

- **Rapport sur les comptes annuels 2008**

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 :**

### **Foncière Inéa – Société Anonyme**

Siège social : 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers

Capital social : €. 47.940.141,10

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Mesdames, Messieurs

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **1- Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **2- Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article 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 et Neuilly-sur-Seine, le xx/xx/2010

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 FONCIERE 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 45 et suivantes, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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. »

Monsieur Philippe ROSIO  
Président du Directoire de FONCIERE 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.

La Société KPMG  
représentée par Monsieur Franck NOEL  
1 Cour Valmy  
92223 PARIS LA DEFENSE CEDEX



A été nommée au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

#### 2.8.2.2 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.

La SCP Jean-Claude ANDRE  
1 Cours Valmy  
92223 PARIS LA DEFENSE CEDEX

A été nommée au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Depuis leur nomination, les commissaires aux comptes titulaires et leurs suppléants n'ont pas été démis de leurs fonctions et n'ont pas démissionné.

## 2.9 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 2008 ET 2009 (en euros HT) (article 222-8 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Audit</b>								
<input type="checkbox"/> Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
○ Emetteur	77.500	70.000	100	82	77.500	70.000	100	82
○ Filiales intégrées globalement								
<input type="checkbox"/> Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
○ Emetteur	-	15.000	-	18	-	15000	-	18
○ Filiales intégrées globalement								
<i>Sous-total</i>	77.500	85.000	100	100	77.500	85.000	100	100
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
<input type="checkbox"/> Juridique, fiscal, social								
<input type="checkbox"/> Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	77.500	85.000	100	100	77.500	85.000	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*

Dénommée « P1 », de la constitution de la société jusqu'en décembre 2004, la Société a emprunté le nom de « IRELIA » jusqu'au 21 avril 2006, puis est devenue à compter de la dernière date « FONCIERE INEA ».

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 FONCIERE IENA ont été admises le 7 décembre 2006 sur le marché Euronext Paris de NYSE EURONEXT, (anciennement dénommé Eurolist d'Euronext Paris SA) – compartiment C-.

##### *3.1.5 Objet social*

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,  
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 FONCIERE 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 FONCIERE 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 FONCIERE INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle (article 16 des statuts)

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales.

Les statuts de FONCIERE 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.

Cet article 16 des statuts est intégré in extenso page 251.

### 3.2.1.3 Disposition des statuts de FONCIERE 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 FONCIERE 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 d'enregistrement du présent document, le capital social de la Société est fixé à 47.940.141,10 € euros. Il est divisé en 3.331.490 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 25 avril 2008 a doté le Directoire des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la société par la possibilité de recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, au moment et aux conditions que le Directoire jugera opportun.

Les délégations 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 le paragraphe 2.1.7.2. ci-avant.

### 3.2.2.3 Actionnariat de FONCIERE INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote

<b>ACTIONNAIRES au 31 décembre 2009</b>	<b>Actions ordinaires</b>	<b>% en capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% en droits de vote</b>
<b>INSTITUTIONNELS</b>				
Groupe AGF	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%
<b>PERSONNE MORALE</b>				
Société GEST <sup>13</sup>	708 621	21,27%	708 621	13,90%

### 3.2.2.4 Titres donnant accès au capital

Comme indiqué dans le présent document en pages notamment 54, 77, 130 et 131, Messieurs Alain JULIARD, Philippe ROSIO et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER ne détiennent plus aucun de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise puis qu'ils les ont exercés en quasi-totalité.

A ce jour, FONCIERE INEA n'a émis aucun titre donnant accès au capital sauf les obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes visées au paragraphe 3.2.2.5 ci-après.

<sup>13</sup> Contrôlée à 100% par Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler

### 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 FONCIERE INEA a réalisé en date du 10 juillet 2008 une l'émission d'Obligations dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Nombre d'Obligations émises: 859.371
- Valeur nominale unitaire de l'Obligation : 40 euros
- Prix d'émission de l'Obligation : 40 euros
- Parité: 1 Obligation pour 1 action Foncière INEA
- Date de jouissance: 10/07/2008
- Date de règlement: 10/07/2008
- Taux d'intérêt annuel : 5,50 %
- Coupon: 01/01/2011
- Fréquence du coupon: Annuelle
- Amortissement: A maturité
- Date de maturité 01/01/2014
- Amortissement anticipé Applicable dans les conditions prévues au Prospectus
- Service financier: Natixis (061)
- Date d'admission des 859.371 Obligations sur Euronext : 10 juillet 2008.

Il est rappelé que la Note d'Opération (ci-après désignée «la NOTE d'OPERATION») attachée à cet emprunt obligataire incluant le résumé du prospectus a été visée par l'AMF le 1er juillet 2008 sous le numéro 08-145 et que le prospectus est disponible sur le site internet de la société (<http://www.inea-sa.eu>) ainsi que sur le site internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>).

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 :

- Natixis 10, rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09 mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- Un intermédiaire financier habilité au choix des Obligataires pour les titres au porteur et les titres nominatifs administrés.

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve de celles bénéficiant d'une préférence prévue par la loi), présentes ou futures de la Société.

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

FONCIERE INEA s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens et droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni à constituer un nantissement, un gage ou une autre sûreté réelle sur ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice des titulaires d'autres obligations émises ou garanties par la Société, cotées ou susceptibles de l'être, sur un marché réglementé, un marché non réglementé, ou tout autre marché de valeurs mobilières, sans consentir préalablement ou concomitamment les mêmes garanties et le même rang aux Obligations.

Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations cotées ou susceptibles de l'être, sur un marché réglementé, un marché non réglementé ou tout autre marché de valeurs mobilières et n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

### **Taux d'intérêts nominal des Obligations et dispositions relatives aux intérêts dus**

Les Obligations portent intérêt à un taux annuel 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 2010 ressort à 1 890 607.4 euros (contre 903.531,35 euros au 1er janvier 2009).

### **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'OPERATION.

En outre, FONCIERE INEA pourra, à son seul gré, procéder à tout moment à compter du 1er janvier 2012, au remboursement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation dans les conditions de la NOTE d'OPERATION (cette dernière prévoit également sous certaines conditions un remboursement anticipé en cas de « changement de contrôle » au sein de FONCIERE 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'OPERATION, sachant que l'assemblée générale mixte des actionnaires du 30 avril 2009 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 30 avril 2009, 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.

Il est rappelé que les Obligataires, s'ils veulent exercer le Droit à l'Attribution d'Actions, devront en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits en compte.

Caceis, 14 rue Rouget de Lisle 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9 assurera la centralisation de ces opérations.

Les dates de prise d'effet de ces demandes d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sont mentionnées dans la NOTE D'OPERATION.

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.

### **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**

La distribution de sommes prélevées sur les postes « Autres Réserves et Primes d'émission », telle que réalisée par l'assemblée générale mixte du 30 avril 2009, ayant eu une incidence sur le ratio d'attribution attaché aux Obligations, le Directoire du 29 mai 2009 a procédé, en application de l'article 4.16.8.3. de la NOTE D'OPERATION, à un ajustement dans les conditions et modalités visées audit article.

A la suite de cet ajustement, 1 Obligation donne droit par exercice à l'attribution de 1,02 action d'une valeur nominale unitaire de 40 euros.



## 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'OPERATION fait état des principaux risques inhérents à l'investissement dans les Obligations, étant précisé que la Société ne déclare pas que ce résumé est exhaustif.

## RÉPARTITION DU CAPITAL DE FONCIERE INEA DANS L'HYPOTHESE DE LA CONVERSION EN ACTIONS NOUVELLES DE LA SOCIETE DE LA TOTALITE DES OBLIGATIONS EMISES

ACTIONNAIRES au 31 décembre 2009	Actuellement		Après conversion des obligations	
	Actions ordinaires	% en capital	Actions ordinaires	% en capital
<b>INSTITUTIONNELS</b>				
Allianz IARD	285 000	8,55%	285 000	6,80%
Société MACIF	262 500	7,88%	348 437	8,31%
Groupe Médéric	261 050	7,84%	322 188	7,69%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	6,91%	230 214	5,49%
Société CARAC	179 000	5,37%	179 000	4,27%
Paris Orléans	146 400	4,39%	146 400	3,49%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	2,54%	84 600	2,02%
Groupe Banques Populaires	53 900	1,62%	53 900	1,29%
CRESERFI	42 400	1,27%	42 400	1,01%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,62%	20 634	0,49%
Groupe Mornay	0	0,00%	50 000	1,19%
<b>Sous-total</b>	<b>1 565 698</b>	<b>47,00%</b>	<b>1 762 773</b>	<b>42,06%</b>
<b>AUTRES</b>				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société GEST	708 621	21,27%	713 044	17,01%
Société COFIP	160 008	4,80%	172 508	4,12%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,15%	71 700	1,71%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,59%	52 900	1,26%
Société RIA	29 900	0,90%	29 900	0,71%
<b>Sous total</b>	<b>1 023 129</b>	<b>30,71%</b>	<b>1 040 052</b>	<b>24,82%</b>
Autres personnes morales (au nominatif) ayant moins de 1% du capital	<b>293 166</b>	<b>8,80%</b>	<b>938 166</b>	<b>22,39%</b>
Personnes physiques (au nominatif) ayant moins de 1% du capital	<b>56 372</b>	<b>1,69%</b>	<b>56 745</b>	<b>1,35%</b>
Actionnaires au porteur	<b>393 125</b>	<b>11,80%</b>	<b>393 125</b>	<b>9,38%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 331 490</b>	<b>100%</b>	<b>4 190 861</b>	<b>100%</b>

### 3.2.2.6 Autres instruments financiers non représentatifs du capital

Néant

### 3.2.2.7 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	Date d'échéance du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
Gest	Etablissements bancaires	27 novembre 2009	5 ans		708.621	21,27

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissements 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 FONCIERE INEA, détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société, ont conclu, à la date d'admission des actions de FONCIERE INEA sur EURONEXT PARIS, un nouveau pacte d'actionnaires ayant pour objectif de mettre en place une procédure de préférence entre les membres du pacte, en cas de cession de titres. Communiqué à l'Autorité des Marchés Financiers par courrier du 1er juin 2007, 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.

- FONCIERE INEA est par ailleurs membre d'un pacte d'associés conclu le 11 juillet 2005 entre les associés de la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT, à savoir la Société PROSDIM, SAS au capital de 200.000 euros enregistrée au RCS de Blois sous le numéro 434 473 708, qui détient 56% du capital de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT, la Société SIPAP 26 rue Cambacérès 75008 Paris enregistrée au RCS de PARIS sous le numéro 482 000 510 venant aux droits de la Société FLORA, SIPAP et FONCIERE INEA détenant chacune 22% du capital de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT.

Ce pacte comporte notamment des engagements d'apports en compte-courant par les associés, une clause de règlement des désaccords entre associés, une clause d'information renforcée et un accord pour confier la gestion administrative de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT et de ses filiales à la Société PROSDIM.

Les statuts de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT comportent en outre un droit de préemption de premier rang au profit de la Société PROSDIM en cas de transfert d'actions par un autre associé et un droit de préemption des autres associés en cas de transfert par la Société PROSDIM. Ils contiennent également une clause d'agrément des transferts d'actions par la majorité des associés et une clause de sortie conjointe au profit des minoritaires en cas de cession de ses actions par la Société PROSDIM. Les statuts de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT réservent à l'Assemblée générale extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3, des pouvoirs de décision élargis.

### 3.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

#### 3.3.1 *Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise*

Les dispositions relatives aux fonctions :

- du Directoire,
- du Conseil de Surveillance,
- des Censeurs,
- de la Direction générale

qui étaient extraites des statuts de FONCIERE INEA telles que mentionnées aux pages 255 à 257 du document de référence visé par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08.033, qui étaient applicables au titre de l'exercice 2008, le restent également au titre de l'exercice 2009.

#### 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 2.1.7.3 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 aux paragraphes 1.3.2 et 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 actuellement composé de 11 membres et de 2 censeurs. (Cf paragraphe 2.1.3.2 ci-dessus).

Les membres sont nommés, parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Les personnes morales nommées au Conseil de Surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

Sauf lorsque la loi le dispense de cette obligation, chaque membre du Conseil de Surveillance est tenu d'être propriétaire d'une action.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six années par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 80 ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil. Si cette limite est atteinte, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

### **Président du Conseil de Surveillance**

Le Conseil élit parmi ses membres un Président et un Vice-président qui convoquent le Conseil, en 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 existe actuellement 2 censeurs.

La durée de leurs fonctions est de six (6) ans. Les fonctions d'un censeur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Les censeurs sont indéfiniment rééligibles ; ils peuvent être révoqués, à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de décès, de démission ou de révocation d'un censeur, le Conseil de Surveillance peut nommer son remplaçant, cette nomination provisoire étant soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil de Surveillance avec voix consultative sans que, toutefois, leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations.

Ils peuvent recevoir une rémunération prélevée sur le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent, à ce sujet, leurs observations à l'Assemblée Générale lorsqu'ils le jugent à propos.

### 3.3.1.4 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 expirent le 17 mars 2011.

### **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 aux paragraphes 2.1.3.1.4 et 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 aux paragraphes 2.1.3.1.4 et 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 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 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, 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 FONCIERE INEA qui a été dûment autorisé par le Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA. Les modalités de ce contrat sont détaillées au paragraphe 3.4.2 « Contrats importants ».

La Société FONCIERE INEA n'a accordé aucun prêt et n'a constitué aucune garantie en faveur des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance.

Un pacte entre les actionnaires de FONCIERE INEA, signé en date du 30 décembre 2005 (avant la cotation des actions de la société), organisait une procédure de préemption en cas de cession d'actions à un tiers comme en cas de cession entre actionnaires ainsi qu'un droit de retrait des minoritaires en cas de cession par les actionnaires majoritaires. Il instituait en outre un Comité d'investissement. Ce contrat a pris fin par anticipation le jour de l'admission des titres de la Société sur le marché Eurolist d'EURONEXT PARIS et a été remplacé par un nouveau pacte, conclu entre les actionnaires de FONCIERE INEA détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société, et dont l'objet est la mise en place d'une procédure de préférence en cas de cession de titres entre certains actionnaires. Ce pacte a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à des conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et leurs intérêts privés et/ ou d'autres devoirs.

Il n'existe pas à la connaissance de la Société d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, 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

La Société poursuit sa politique de transparence et d'information vis-à-vis notamment de ses actionnaires et de ses investisseurs potentiels.

Elle a suivi les recommandations AFEP-MEDEF-AMF s'agissant des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux.

Quant à l'organisation des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société, elle s'est inspirée du « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document édité par l'AMF le 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION » En outre, elle a pris connaissance du « rapport 2009 sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne » de l'AMF et du « rapport complémentaire de cette dernière sur les rémunérations des dirigeants de sociétés cotées et la mise en œuvre des recommandations AFEP/MEDEF ».



La Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France et au code AFEP-MEDEF comme Code de Gouvernement d'Entreprise.

#### 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 FONCIERE INEA

- Personnes concernées : Madame GAUJAL-KEMPLER, Monsieur Philippe ROSIO et Monsieur Alain JULIARD.

- Nature et objet :

FONCIERE INEA a conclu avec la société GEST un contrat de sous-location pour l'occupation des bureaux loués au 2 rue des Moulins à Paris.

Modalités :

Ce contrat de sous-location est conclu pour une durée de dix-sept mois à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2009 et jusqu'au 28 février 2011 moyennant un loyer annuel de 26.689 euros, charges comprises et hors taxes.

#### 2. Contrat cadre de gestion administrative et immobilière conclu entre les sociétés FONCIERE INEA et GEST

- Personnes concernées : les mêmes que ci-dessus

- Nature et objet :

FONCIERE INEA a conclu avec la société GEST le 1<sup>er</sup> 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 2009 versée par FONCIERE INEA à la société GEST s'est élevée à 2.009.586 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. Les autres conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales.

**Rapport spécial des commissaires au comptes sur les conventions et engagements règlementés soumis à l'assemblée Générale approuvant les comptes de l' exercice clos le 31 décembre 2009**

**FONCIERE INEA**

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

**(Exercice clos le 31 décembre 2009)**

**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**

**(Exercice clos le 31 décembre 2009)**

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 règlementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

### **Absence d'avis de convention et engagement autorisés au cours de l'exercice**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclu au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **Avec la société GEST SARL**

#### Nature et objet :

Votre société a conclu avec la société GEST le 1er février 2005 un contrat lui confiant sa gestion administrative et celle de ses filiales ainsi qu'une mission générale de constitution et 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 base versée par Foncière INEA à la société GEST s'est élevée à 500.000 euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable basée notamment sur le résultat qui porte la charge à 2 009 586,27 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le XX 2010

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

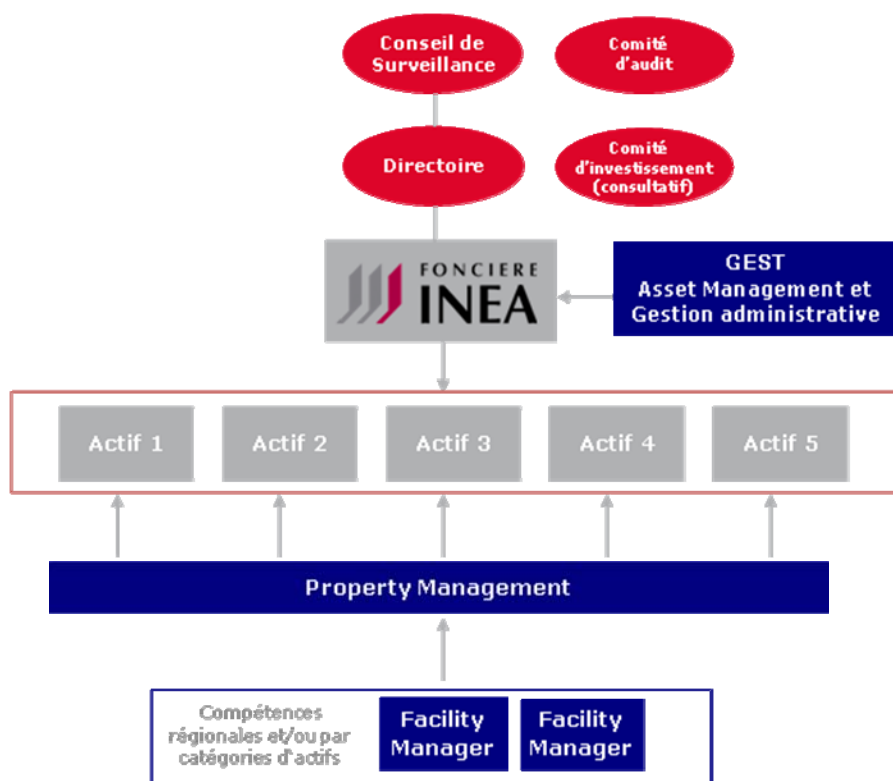
Benoît Audibert  
Associé

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

#### Opérations de prises de participations

- FONCIERE INEA détient depuis la date de sa création, soit le 16 octobre 1998, une participation de 99% dans le capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS NANTERRE.
- FONCIERE INEA a pris une participation de 22% le 10 mai 2005 dans le capital de la société MESSAGERIES DÉVELOPPEMENT (anciennement SAINT HONORE PATRIMOINE), société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros sis 3 Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS, ayant pour numéro unique d'identification 481 837 698 RCS PARIS.
- FONCIERE INEA détient depuis le 4 mai 2007 100% de la SCI ALPHA 11 MARBEUF, société civile au capital de 1.500 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS NANTERRE. Le prix d'acquisition a été fixé à 2 630 805. L'intégralité du prix a été payée.

- FONCIERE INEA a pris une participation de 35,71% le 17 décembre 2009 dans le capital de la société CESTAS BAGAN, société civile immobilière au capital de 10.000 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92233 GENNEVILLIERS CEDEX, ayant pour numéro unique d'identification 518 959 879 RCS NANTERRE.
- FONCIERE INEA a pris une participation de 10% le 22 décembre 2009 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. Le prix d'acquisition a été fixé à 35.000 euros. L'intégralité du prix a été payée.
- FONCIERE INEA a pris une participation de 1,52% (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) en 2009 dans le capital de la société FONCIERE 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 234).

#### 3.4.1.3 Relations entre la société mère et ses filiales

Deux des trois filiales de FONCIERE INEA sont des structures ad hoc mono-détentrices d'un actif:

- La SCI PA détient les 3 bâtiments de l'ensemble Schiltigheim ;
- La SCI Alpha détient l'immeuble « 137 » de Champigny sur Marne.

FONCIERE INEA détient la quasi-totalité du capital des deux filiales précitées et en assure la gestion.

La 3ème filiale de FONCIERE INEA, la SAS Messageries Développement, est gérée par PROSDIM SA, son actionnaire majoritaire (56%), avec une clause d'information renforcée au bénéfice des actionnaires minoritaires.

#### 3.4.2 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.

La Société GEST est devenue la société holding animatrice de la Société FONCIERE INEA.

La Société GEST contrôle 21,27 % du capital de FONCIERE INEA depuis le 27 novembre 2009 (cf page 117 du présent document de référence).

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 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 FONCIERE INEA**

GEST a conclu avec FONCIERE INEA un Contrat de Management et de Gestion Administrative permettant d'externaliser sur GEST l'ensemble des missions de management. La durée minimale de ce contrat est de 7 ans après la date effective à laquelle FONCIERE INEA aura pris le statut de SIIC, il peut se prolonger par la suite par périodes de 5 ans par tacite reconduction.

Ledit contrat a été autorisé en tant que convention réglementée par le Conseil de Surveillance en date du 22 juin 2005. La rémunération au titre de l'exercice 2005 et la prolongation de 12 mois de la durée minimale ont été approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 30 décembre 2005.

Aux termes des dispositions du procès-verbal du Conseil de Surveillance en date du 14 février 2007, il a été décidé à l'unanimité des membres du Conseil sauf abstention de Monsieur Alain JULIARD – cogérant de la SARL GEST – de modifier le contrat susvisé dans le cadre d'un avenant de manière à revoir les dispositions relatives aux « contrats avec les tiers », objet de l'article 7.7 du contrat de gestion susvisé qui stipule la Société GEST percevra une rémunération au titre de l'assistance fournie à la société dans le cadre de missions spécifiques sans que soit mentionnée l'intervention ou non de prestataires tiers spécialisés.

Le Conseil a décidé de compléter la rédaction de l'article 7.7 de manière à ce que la Société GEST puisse ne pas toucher de rémunération au titre des missions concernées, lorsque dans lesdites missions, le tiers se substitue à la Société GEST pour la quasi totalité de ces dernières, sans intervention de GEST à quelque titre que ce soit.

Ce Conseil a en outre ajouté que cette exclusion viserait le cas échéant les rémunérations de la mission d'assistance à la conclusion des baux ou à leur renouvellement ainsi que les rémunérations pour les missions de maîtrise d'ouvrage ou de suivi de travaux exceptionnels.



Le Conseil de Surveillance a également, dans le cadre de l'avenant précité, prévu que la Société GEST puisse renoncer à sa rémunération sur les fonds apportés par les actionnaires existant en sus de leur droit de souscription, si les parties estiment que la contribution de GEST est restée limitée.

- **Missions contractuelles de la SARL GEST**

Les missions de GEST consistent à assister FONCIERE INEA ou à coordonner ses prestataires de services dans les domaines suivants :

- La gestion administrative de FONCIERE INEA et de ses filiales qui comprend le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales, et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- L'asset management qui comprend la recherche de produits, les due diligences, les négociations avec les vendeurs, le financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec le gestionnaire desdits immeubles, le suivi des travaux, les questions d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des Immeubles.

- **Rémunération contractuelle de la SARL GEST**

La rémunération de GEST est la suivante :

- Rémunération de gestion administrative : égale à 0,50% des loyers annuels encaissés et des charges refacturées TTC.
- Rémunération d'asset management : égale à 0,50% de la valeur nette comptable des immeubles gérés directement ou indirectement au cours de l'année.
- Rémunération liée à la performance : égale à 5% du résultat net avant dotations aux amortissements, charges financières et impôts et taxes (dit «EBITD») et à 10% de la progression annuelle de ce même EBITD. Cette rémunération dite de performance est censée tenir compte des résultats obtenus tant au niveau du développement de la Société que des arbitrages sur actifs qui seront réalisés. A cet effet, il est convenu que les plus values sur arbitrages seront comprises dans l'EBITD. En cas de résiliation du présent contrat, la rémunération ci dessus restera due au titre de l'exercice en cours à la date de résiliation effective, et des deux exercices suivants.
- Rémunération minimale : € 500.000,00 HT. Cette somme est indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Si le portefeuille des Immeubles venait à être augmenté et que cette augmentation générerait une hausse d'activité de la gestion administrative pour GEST ou, au contraire, représentait un montant d'honoraires disproportionné, les parties conviennent alors de se rencontrer aux fins de négocier en toute bonne foi une réactualisation du minimum forfaitaire ou du pourcentage facturé.

- Rémunérations annexes possibles :

- Rémunération de la mission d'assistance à la conclusion des baux ou à leur renouvellement : rémunération égale à 5% du loyer annuel hors taxes et hors charges ;
- Rémunération de GEST pour les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée ou de suivi de travaux exceptionnels : égale à 4% du montant des travaux hors taxes ;

- Rémunération lors toute levée de fonds et lors de l'admission sur un marché réglementé français : rémunération de 500.000 € payable lors de la première cotation de la Société et destinée à couvrir l'ensemble de ses travaux spécifiques devant être réalisés à cette occasion ou dans le cadre de cette mission ;
- Augmentations de capital à venir (en ce non compris les fonds provenant de l'exercice de droits préférentiels de souscription) rémunération HT égale à 1,50% des fonds versés uniquement sur les souscriptions apportées par GEST ;
- Lors de la vente d'immeubles ou lors de la mise en place de refinancements paiement par FONCIERE INEA à GEST, des coûts directs générés par ladite opération d'acquisition de vente ou de refinancement plus une marge de 30% avec budget préalable.

Les autres conditions du contrat sont usuelles : clause résolutoire en cas de manquement par une partie, litiges soumis à arbitrage ad hoc.

- **Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la SARL GEST au titre des trois derniers exercices:**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Management fees	625	793	1105
Performance fees	704	845	904
<b>Total GEST</b>	<b>1 329</b>	<b>1 638</b>	<b>2 009</b>

- **Conséquences liées à la cessation du contrat conclu entre la SARL GEST et FONCIERE INEA**

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par FONCIERE INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat, (licenciements, etc...), FONCIERE INEA versera à GEST une indemnité hors taxe égale à 12/24ème de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédent la fin du contrat.

- **Rapport d'expertise concernant le contrat de prestations de services conclu entre la SARL GEST et FONCIERE INEA**

Il est rappelé qu'à l'occasion de la procédure d'introduction en bourse des titres de FONCIERE INEA, le Cabinet BELLOT MULLENBACH & ASSOCIES, mandaté en qualité d'Expert indépendant chargé d'apprécier le caractère équitable de la convention de gestion conclu avec GEST, en avait conclu dans son rapport signé en date du 20 novembre 2006, que la convention de gestion conclue entre les Sociétés FONCIERE INEA et GEST était équitable.

### *3.4.3 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.

FONCIERE 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*

FONCIERE INEA a fait expertiser en décembre 2009 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	Rennes cap Nord	1
5	Mérignac - Parc Ariane	4
6	Nantes - Prisme	1
7	Villiers - Brabois	3
8	Toulouse Bruguières - Adamantis	2
9	Champigny Parc des Nations	3
10	Mérignac - Le Châtelier	1
11	Entzheim - Santos Dumont	1
12	Marseille - Les Baronnie	4
13	Villiers - Jardins Brabois	1
14	Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1
15	Maxeville 54 - Parc Zénith	1
16	SPB Le Havre	1
17	Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1
18	Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1
19	Saint Herblain - Exapole Bât H	1
20	Aix - La Halte de Saint Pons	1
21	Rennes ZAC Val d'Orson	3
22	Mérignac ESG	1
23	Metz - Harmony Parc	2
24	Reims Eureka	3
25	Dijon ZAC Valmy	3
26	Crèche LPCR Signes	1
27	Holtzheim	1
28	Strasbourg Durance	1
29	Nantes Beaulim	1
30	Niederhausbergen / Hoenheim	7
31	MAN Angers	1
32	Tours Central Station	1
33	Montpellier Mistral	1
34	Lille Wasquehal	2
35	Lille Eurasanté	4
36	Innovespace Saint Jean d'Ilac T1	1
37	Innovespace Sénart T1	1
38	Nantes Cambridge	1
39	Nancy Victor	1
40	Saint Etienne	1
<b>TOTAL</b>		<b>70</b>

## **MISSION**

FONCIERE INEA, en la personne de Monsieur Philippe Rosio, Président du Directoire, a demandé à **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, Groupe BNP PARIBAS dont l'adresse professionnelle est 32 rue Jacques Ibert 92309 Levallois Perret Cedex, de procéder à :

- l'estimation de la valeur vénale avec visite de 9 sites, dont 7 sites à usage principal de bureaux et 3 sites à usage principal d'activités.
- l'actualisation sur pièces de 31 dont 28 sites à usage principal de bureaux, 2 à usage d'entrepôts et 2 sites à usage d'activités.

ci-après désignés et dépendant du patrimoine de :

### **FONCIERE INEA à la date du 31 décembre 2009.**

Le patrimoine soumis à expertise se compose d'immeubles achevés excepté un bâtiment en cours de construction (site de Saint Etienne). 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 23 février 2010.

**Isabelle DENIS**  
*Manager*

**Jean-Claude DUBOIS**  
*Président*

## RAPPORT D'ÉVALUATION

Le rapport d'évaluation de BNP Paribas Real Estate Valuation France est ci-après inclus.

**Mission :** Estimation en valeur vénale de 40 sites à la date du 31 décembre 2009 pour le compte de la FONCIERE INEA.

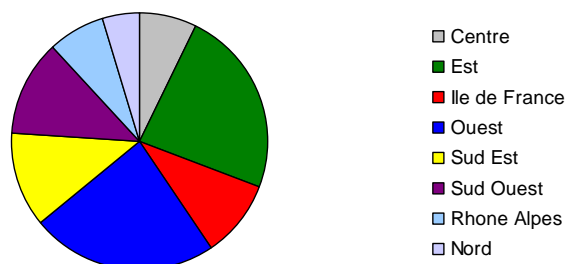
Les méthodes d'expertise sont exposées dans l'exposé liminaire de la mission.

### Descriptif des constructions

Le portefeuille est composé de 40 sites répartis en France à savoir :

- 10 sites dans l'Est,
- 9 sites dans l'Ouest,
- 5 sites dans le Sud Ouest,
- 4 sites en Ile de France,
- 5 sites dans le Sud Est,
- 3 sites dans la région Centre,
- 2 sites dans la région Rhône-Alpes,
- 2 sites dans le Nord.

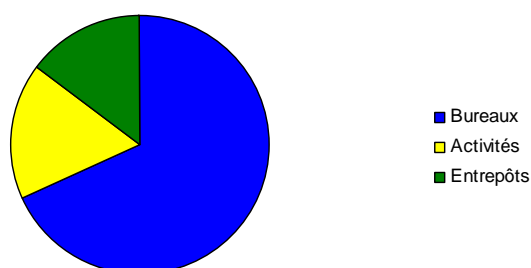
Répartition Géographique



Le patrimoine représente une surface globale de 168.311 m<sup>2</sup> dont leur typologie se répartit de la manière suivante :

- 123.887 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 23.889 m<sup>2</sup> d'activités,
- 20.535 m<sup>2</sup> d'entrepôts,

Répartition par typologie d'actif



Sur les 40 sites : on peut constater que 28 sites sont sous le régime de la TVA

Construction	Nombre de sites	Surfaces considérées en m <sup>2</sup>
antérieure à 1998	3	23.678 m <sup>2</sup>
comprise entre 1998 et 2004	9	28.876 m <sup>2</sup>
postérieure à 2004	29	115.757 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>* 41</b>	<b>168.311 m<sup>2</sup></b>

\* 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.

## Localisation et environnement



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,...



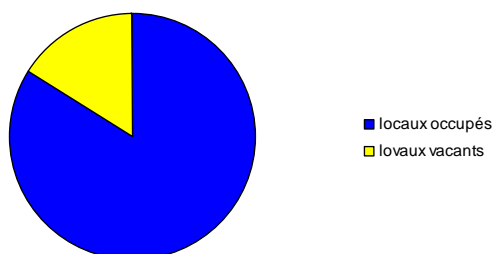
Entrepôts :

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 faitage dans la partie entrepôt.

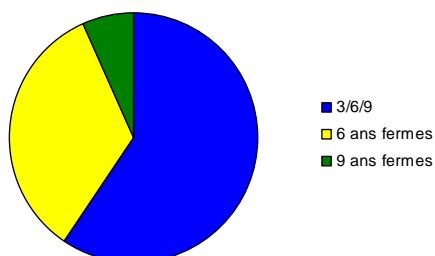
## Situation locative

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 (m<sup>2</sup>)

Taux d'occupation m <sup>2</sup> :	83,53 %
Taux d'occupation financier en K€ :	75%

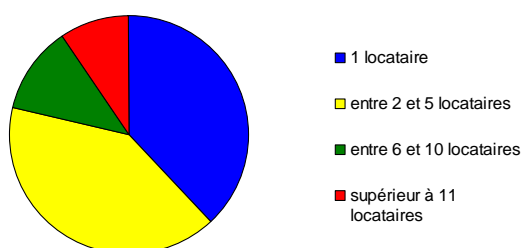
## Répartition par type de baux



Loyers des locaux loués (€ HT HC/an)	16 186 911 €
Revenu potentiel global *(€ HT HC/an)	21 447 017 €
Valeur locative globale (€ HT HC/an)	20 833 980 €

(\*) : loyers des locaux loués + valeurs locatives des locaux vacants.

## Répartition par nombre de locataire



Dans l'ensemble, les baux sont récents et ont été consentis à des valeurs locatives de marché, assortis fréquemment de périodes fermes de 6 ou 9 ans. En effet, on note que sur les 177 baux du patrimoine, 87 ont été conclus entre 2007 et 2008 et 25 courant 2009.

Les baux du portefeuille se répartissent de la manière suivante :

- 60 baux présentent des 6 ans fermes,
- 12 baux récents présentent des 9 ans fermes,
- et 105 baux récents présentent des 3/6/9.

Les travaux d'entretien sont à la charge du Bailleur. Les autres clauses des baux sont « standard investisseur » et favorables au bailleur.



## 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 2009

### Valeur vénale « occupé » du patrimoine :

**261 630 000 Euros Hors Droits  
ou Hors Taxes Hors Frais**

*Taux de rendement effectif global : 7,96%*

Fait à Levallois, le 23 février 2010

**Isabelle DENIS**  
*Manager*

**Jean-Claude DUBOIS**  
*Président*

## **METHODES D'ÉVALUATION ET DEFINITIONS**

### A. NOTION DE VALEUR VENALE

---

**La VALEUR VÉNALE** correspond au meilleur prix auquel un bien pourrait raisonnablement être vendu à la date de l'expertise.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis au jeu de l'offre et de la demande sur un marché déterminé, et dans les conditions suivantes :

- il existe des acheteurs susceptibles d'acquérir le bien,
- le vendeur a la ferme intention de vendre, mais n'est pas contraint de réaliser trop rapidement une opération ayant pour conséquence la liquidation brusquée de son patrimoine,
- le délai de commercialisation est raisonnable et tient compte de la nature et de l'importance du bien, ainsi que de l'état du marché, celui-ci étant supposé ne pas subir de variations significatives pendant ladite période,
- le bien est proposé sur le marché au plus grand nombre d'acquéreurs possible,
- il ne sera pas tenu compte d'une surenchère éventuelle émanant d'un acheteur agissant en raison d'une convenance particulière.

**Elle ne doit pas être confondue avec :**

- la valeur à neuf ou valeur d'assurances (police),
- la valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- la valeur économique d'utilisation,
- la valeur d'expropriation

## B. NOTION DE VALEUR LOCATIVE

---

La valeur locative résulte, pour chaque catégorie de bien considéré, de la confrontation permanente de la demande de locaux à la location avec l'offre disponible sur le marché à un moment donné.

Les transactions effectives et récentes permettent de mesurer le résultat de cette confrontation.

Cette valeur est représentée par le loyer annuel acceptable contractuellement dans le cadre des baux soumis à la législation actuelle, normalement applicable à la catégorie du bien concerné, avec les principales clauses d'usage.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance et les raisons d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans la conclusion d'un bail.

*NOTION DE VALEUR LOCATIVE EN MATIERE DE  
LOCAUX COMMERCIAUX A USAGE DE BUREAUX*

Par référence au marché des bureaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil (le plus souvent à la charge du Bailleur).

Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L 145 du nouveau code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 Septembre 1953 et des textes subséquent, et fixant ce loyer sont les suivantes :

- bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul,
- indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.,
- impôt foncier, assurances des locaux et taxe sur les locaux à usage de bureaux remboursés par le Preneur au Bailleur,
- toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

*NOTION DE VALEUR LOCATIVE EN MATIERE DE  
LOCAUX COMMERCIAUX A USAGE DE BOUTIQUES*

Par référence au marché de locaux commerciaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil (le plus souvent à la charge du Bailleur).

Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L 454 1 du nouveau code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 Septembre 1953 et des textes subséquent, et fixant ce loyer sont les suivantes :

- bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul,
- destination exclusive des locaux,
- indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.,
- impôt foncier, assurances des locaux et taxes remboursés par le Preneur au Bailleur,
- toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'Article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.
- cession du droit au bail interdite sauf au successeur dans le fonds de commerce.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

### C. METHODOLOGIE

---

L'estimation des différents immeubles étudiés dans le cadre de notre mission a été établie immeuble par immeuble, en essayant d'apprécier chacun d'eux pris isolément.

Ces estimations sont différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot, une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail.

Pour obtenir ce résultat, nous avons employé des méthodes en usage dans la profession, à savoir :

#### 1. **APPROCHE PAR CAPITALISATION DES REVENUS**

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

##### Locaux loués :

- Pour les locaux loués à des conditions de marché : nous retiendrons le loyer en vigueur : "loyer effectif".
- Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative estimée : nous considérerons celle-ci et nous intégrerons dans nos calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative sur la période considérée du bail restant à courir.
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : nous considérerons les loyers en cours ("loyers effectifs") et nous intégrerons dans nos calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, et d'autre part, le fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.
- Toutefois, le cas échéant, nous avons limité le "jeu" de cette approche, lorsque la valeur vénale obtenue par ces calculs nous est apparue trop basse pour que l'immeuble concerné puisse intéresser le marché de l'investissement sur cette base, au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait, à notre avis, de son acquisition, car il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude actuels.

Locaux vacants :

- Nous avons considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel "valeur locative", déterminée sur la base d'un loyer dit "de marché", par analogie aux transactions constatées.
- Il sera éventuellement tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable sera fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

**2. APPROCHE PAR COMPARAISON DIRECTE**

Cette approche permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

**D. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION**

L'estimation de la valeur vénale des biens a été réalisée en prenant notamment en considération différents éléments :

*Nous distinguerons notamment :*

- ceux communs à l'ensemble des biens,
- et ceux particuliers à une catégorie de biens.

**1. PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'APPRECIATION COMMUNS À L'ENSEMBLE DES BIENS**

- ✓ localisation, environnement,
- ✓ pollution dans l'aspect environnemental : s'il se révélait une quelconque pollution du sol (hydrocarbures) ou des locaux (présence d'amiante, les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes au Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis) il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimée un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser,
- ✓ moyen d'accès par rapport aux transports en commun,
- ✓ qualité architecturale du bâtiment (façade, ossature...),
- ✓ qualité d'aménagement des parties communes (aménagement du hall, entretien des circulations...),

- ✓ ancienneté des constructions,
- ✓ existence de parkings soit dans l'immeuble, soit à proximité immédiate,
- ✓ revenu locatif,
- ✓ valeur locative,
- ✓ durée des baux restant à courir,
- ✓ qualité des locataires,
- ✓ demande locative, délais de commercialisation,
- ✓ importance des locaux vacants,
- ✓ aménagements et travaux effectués depuis la dernière expertise ou actualisation,
- ✓ offre concurrente,
- ✓ évolution du marché local dont dépend chaque bien considéré.
- ✓ **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.

## **2. 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.

## **ELEMENTS D'ETUDE**

### **A. AFFECTATION DES LOCAUX**

---

L'affectation des locaux considérée s'entend sous réserve d'une confirmation de celle-ci par les Autorités compétentes.

### **B. SERVITUDES**

---

Dans le cadre de nos estimations, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, sauf dans les cas où certaines servitudes de nature à affecter directement la valeur nous auraient été expressément signalées.

### **C. POLLUTION**

---

#### ◆ *Amiante*

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes 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.**

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 m<sup>2</sup>** correspond au ratio suivant  $\frac{\text{Surface des locaux loués}}{\text{Surface globale des biens}}$

## A. 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.

## B. 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 :** 
$$\frac{\text{"Revenu potentiel global" considéré}}{\text{Valeur vénale droits compris}}$$

## C. FRAIS D'ACQUISITION (T.V.A. – DROITS D'ENREGISTREMENT)

---

Nous avons considéré la fiscalité immobilière applicable aux ventes directes d'immeubles dans la situation la plus générale.

### 1. T.V.A.

Ce régime est applicable aux ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement et à celle des immeubles récents dont la date d'achèvement des travaux (D.A.T.) ou la date de 1<sup>ère</sup> 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 % <sup>(1)</sup>
- Prélèvement frais	0,09 %
- Taxe communale <i>(Région Île-de-France)</i>	1,20 %
- Taxe État	0,20 %
<b>Total avant frais de notaire et d'hypothèques</b>	<b>5,09 %</b>
- Emoluments de Notaire pour ventes supérieures à 16.770 €	0,825 % + T.V.A.
- Salaire du Conservateur des hypothèques	0,10 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6,02 % <sup>(2)</sup> + 0,182 % (T.V.A.)</b>

(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 %.

**Liste des informations publiées ou rendues publiques durant les douze derniers mois  
établie le 8 mars 2010  
(Article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)**

<b>ENTITES</b>	<b>DATE DE PUBLICATION OU DE DEPOT</b>	<b>NATURE DES DOCUMENTS OU INFORMATIONS</b>
<b>GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE (1)</b>	8 juin 2009	Comptes annuels, Comptes consolidés, rapport de gestion, rapports du Président du Conseil de Surveillance, affectation du résultat et rapports des Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice 2008  Dépôts 7384 et 7385
	29 juillet 2009	Réduction du capital social  Dépôt 22047
	4 décembre 2009	Augmentation de capital liée à l'exercice des BCE du 27 novembre 2009  Dépôt 34934
<b>GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS (1)</b>	néant	Néant
<b>BALO (2)</b>	15 avril 2009	Additif à l'avis de réunion valant avis de convocation à l'AGM des actionnaires convoquée pour le 30 avril 2009 (bulletin n°45)
	15 mai 2009	Publications périodiques : comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008
	3 juin 2009	Avis aux titulaires de BCE et d'OCEANES – ajustement de la parité d'exercice

<b>AMF (3)</b>	23 avril 2009	Enregistrement du document de référence (exercice 2008) n°R09-0027
	4 mai 2009	Envoi des documents visés à l'article L621-18 du Code Monétaire et Financier
	24 juillet 2009	Envoi des statuts à jour
	18 novembre 2009	Franchissement de seuils : 209C1404
	19 novembre 2009	Déclarations des dirigeants 209D6304, 209D6305, 209D6306, 209D6307 et 209D6308
	25 novembre 2009	Franchissement de seuils : 209C1433 (déclaration d'intention)
	1 <sup>er</sup> décembre 2009	Franchissement de seuils : 209C1451 (déclaration d'intention)
	3 décembre 2009	Déclarations des dirigeants : 209D6638, 209D6639, 209D6640, 209D6641, 209D6642, 209D6643, 209D6644, 209D6645, 209D6646, 209D6647, 209D6648 et 209D6649
	7 décembre 2009	Franchissement de seuils : 209C1473
<b>JOURNAL D'ANNONCES LEGALES</b>	5 mai 2009	Les Petites affiches, Publication du nombre de droits de vote au 30 avril 2009, date de l'AGM
	9 et 10 juin 2009	Le Publicateur Légal, information projet de réduction de capital
	25, 26 et 27 juillet 2009	Le Publicateur Légal, réduction de capital
	1 <sup>er</sup> décembre 2009	Le Publicateur Légal, Augmentation de capital du 27 novembre 2009
<b>SITE INTERNET DE LA SOCIETE (4)</b>	14 avril 2009	Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 30 avril 2009
	22 avril 2009	Nouvelle croissance solide des loyers au T1 2009 : + 18,5%

<b>SITE INTERNET DE LA SOCIETE (4)</b>	24 avril 2009	Mise à disposition du Document de Référence (exercice 2008) R.09-027
	3 juin 2009	Ajustement des parités pour les porteurs d'OCEANES et de BCE
	8 juillet 2009	Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière Inéa contracté avec la Société Dexia Securities France
	21 juillet 2009	Poursuite de la croissance forte des loyers au T2 2009 : + 23,4% Taux d'occupation solide à 95%
	3 septembre 2009	Résultats semestriels 2009
	3 septembre 2009	Forte croissance en S1 2009 des résultats opérationnel et courant Solidité du modèle et très bonne résistance de l'ANR Perspectives S2 2009 : reprise des investissements
	4 septembre 2009	Rapport financier semestriel 2009
	22 octobre 2009	Croissante soutenue des loyers au T3 : + 44,5%
	16 novembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social au 06.11.2009
	17 novembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social au 17.11.2009
	30 novembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social au 30.11.2009
	1 <sup>er</sup> décembre 2009	Renforcement des fonds propres
	8 janvier 2010	Bilan annuel du contrat de liquidité
	3 février 2010	Nouvel exercice de forte progression des loyers +31,3%
16 février 2010	Solidité des résultats et des performances opérationnelles – Accroissement du dividende de +6,5% (1,15€/action) – Perspectives 2010 : croissance soutenue	



<b>WIRE (5)</b>	15 avril 2009	Foncière Inéa : mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 30 avril 2009
	22 avril 2009	Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2009. Nouvelle croissance solide des loyers au T1 2009 : + 18,5 %– taux d'occupation toujours fort à 95%
	24 avril 2009	Mise à disposition du document de référence
	4 mai 2009	Publication du nombre de droits de vote au 30 avril 2009, date de l'AGM
	8 juillet 2009	Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière Inéa contracté avec la Société Dexia Securities France
	21 juillet 2009	Poursuite de la croissance forte des loyers au T2 2009 : + 23,4% Taux d'occupation solide à 95%
	3 septembre 2009	Résultats semestriels 2009
	3 septembre 2009	Forte croissance en S1 2009 des résultats opérationnel et courant Solidité du modèle et très bonne résistance de l'ANR Perspectives S2 2009 : reprise des investissements
	4 septembre 2009	Rapport financier semestriel 2009 :
	22 octobre 2009	Croissante soutenue des loyers au T3 : + 44,5%
	16 novembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social au 06.11.2009
	17 novembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social au 17.11.2009
	30 novembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social au 30.11.2009
	1 <sup>er</sup> décembre 2009	Renforcement des fonds propres

<b>WIRE (5)</b>	8 janvier 2010	Bilan annuel du contrat de liquidité Foncière Inea contracté avec la société Dexia Securities France
	3 février 2010	Nouvel exercice de forte progression des loyers +31,3%
	16 février 2010	Solidité des résultats et des performances opérationnelles – Accroissement du dividende de +6,5% (1,15€/action) – Perspectives 2010 : croissance soutenue

(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
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	2.8.1	240
1.2 Attestation des personnes responsables	2.8.1	240
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2.8.2	240/241
2.2 Changement de contrôleurs légaux	2.8.2	240/241
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>		
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.1	6 à 8
3.2 Informations financières intermédiaires	1.1	na
<b>4. Facteurs de risques</b>	2.1.5.1	87 à 102 197/198
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1 Histoire et évolution de la société	1.2.1	7
5.2 Investissements	1.3.1 2.1.1.1 2.1.1.2	27 et 28 45 47
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1 Principales activités	1.2	7 à 25
6.2 Principaux marchés	1.4.1	28
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	275
6.5 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.4.2	na
<b>7. Organigramme</b>		
7.1 Description sommaire du groupe	3.4.1	268
7.2 Liste des filiales importantes	3.4.1	268
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.2.2	8 à 24
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	2.1.5.1.1 2.1.6.2.	87 et 88 128 et 129
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1 Situation financière	2.1.2.1.4	49 à 51

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	48 et 49
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1 Informations sur les capitaux	2.1.2.1.4	49 à 51
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	2.4.3	180
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	2.1.2.1.4 2.15.1.3.	49 97 et 98 197 et 198 210 et 211
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la société		98 à 101 213
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	49 à 51
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	3.4.3	275
<b>12. Informations sur les tendances</b>		
<b>12.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence</b>	2.1.2.1.1.	49
<b>12.2 Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur</b>	2.1.2.1.1	49
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		
<b>13.1 Principales hypothèses</b>	na	na
<b>13.2 Rapport établi par les contrôleurs légaux</b>	na	na
<b>13.3 Base comparable aux informations financières historiques</b>	na	na
<b>13.4 Validité des prévisions antérieures</b>	na	na
<b>14. Organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et Direction Générale</b>		
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 3.3.2.3.1	53 62 63 et 64 263
14.2 Conflits d'intérêts	3.3.2.3.3	263
<b>15. Rémunérations et avantages</b>		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2.1.3.1.3 2.1.3.2.3	54 à 61 66 à 77
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	2.1.3.5	85

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de Direction</b>		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2.1.3.1.1 2.1.3.2.1	53 63 et 64
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil de Surveillance et du Directoire	3.3.2.3.3	263 et 264
16.3 Informations sur les Comités	2.1.3.4 3.3.2.3	83 à 85 140 à 144 146 264
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	2.1.3 3.3.2.3	52 136 263
<b>17. Salariés</b>		
17.1 Nombre de salariés	2.1.6.2	128
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	2.1.6.2	56 et 58 et 60 72, 73 et 75 128
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	2.1.6.2.	128
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
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 3.2.2.3	113 à 119 253
18.2 Existence de droits de vote différents	3.2.1.2	248
18.3 Contrôle de l'émetteur	2.1.6.1.2	113 à 119
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	258
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	3.3.2.4	265
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1 Informations financières historiques	2.4 2.5	177 à 215 216 à 235
20.2 Informations financières pro forma	2.6	235
20.3 Comptes sociaux	2.5	216 à 235
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2.7	235 à 239
20.5 Date des dernières informations financières	2. (si applicable)	45
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	2. (si applicable)	45
20.7 Politique de distribution du dividende	2.1.6.1.5	119
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		98

Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	2.1.4.4	86
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1 Capital social	3.2.2	252 et 253
21.2 Acte constitutif et statuts	3.1	243 à 252
<b>22. Contrats importants</b>	3.4.2	269 à 274
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	3.4.4	275 à 293
23.1 Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert		277
23.2 Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites		
<b>24. Documents accessibles au public</b>	3.5	298
<b>25. Informations sur les participations</b>	2.4.3	268 et 269

**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)**

<b>INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>PAGES</b>
<b>Attestation du responsable du document</b>	240
<b>Rapport de gestion</b>	
- 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)	48
- 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)	125
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2 du Code de Commerce)	129 et 130
<b>Etats financiers et rapports</b>	
- Comptes annuels	216 à 235
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	238 et 239
- Comptes consolidés	178 à 215
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	236 et 237
<b>Honoraires des Commissaires aux Comptes</b>	242
<b>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</b>	136 à 150
<b>Rapport des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne</b>	152 à 154