



Société anonyme au capital de 25.885.191,32 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers

DOCUMENT DE BASE



VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

En application de son règlement général et notamment de l'article 212-23, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de base le 20 octobre 2006 sous le numéro I. 06 – 167. 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.

Ce document de base a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la société, n'implique pas l'authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais auprès de FONCIERE INEA et de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

NOTE INTRODUCTIVE

Dans le présent document de base, les termes « **FONCIERE INEA** » ou la « **Société** » désignent la Société FONCIERE INEA (anciennement dénommée Ireliia et auparavant SAS P1).

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°420 580 508. Le numéro SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 652E.

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

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

L'inscription de son établissement secondaire situé 32 bis Boulevard de Picpus – 75012 PARIS est en cours auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre.

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

Le document de base présente :

- les comptes de FONCIERE INEA pour des périodes annuelles au 31 décembre 2005, au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2003 établis en normes IFRS
- les comptes de FONCIERE INEA pour le semestre au 30 juin 2006 établis en normes IFRS
- les comptes sociaux de FONCIERE INEA pour des périodes annuelles au 31 décembre 2005, au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2003 établis en normes françaises
- les comptes pro-forma de FONCIERE INEA pour le semestre au 30 juin 2006 établis en normes IFRS ; ces états financiers pro-forma ont été élaborés à partir des informations issues des comptes consolidés semestriels en prenant pour hypothèse une livraison au 1^{er} janvier 2006 de tous les immeubles livrés entre le 1^{er} janvier 2006 et le 15 octobre 2006.

TABLE DES MATIÈRES

1. PERSONNES RESPONSABLES	8
1.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE.....	8
1.2. ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE.....	8
2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	9
2.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	9
2.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS	9
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	10
4. FACTEURS DE RISQUE	12
4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	12
4.1.1. Risques liés au marché.....	12
4.1.2. Risques liés à l'exploitation	13
4.1.3. Risques liés aux actifs	17
4.2. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ	18
4.2.1. Risques liés aux actions de la Société	18
4.2.2. Risques liés au niveau d'endettement de la Société	19
4.2.3. Risques de change	22
4.2.4. Risques sur actions.....	22
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR.....	23
5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....	23
5.1.1. Dénomination sociale	23
5.1.2. Registre du Commerce et des Sociétés.....	23
5.1.3. Date de constitution et durée de la Société	23
5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable.....	23
5.1.5. Historique de la Société et opérations d'acquisition et d'apport	24
5.2. INVESTISSEMENTS	26
5.2.1. Principaux investissements réalisés par la Société.....	26
5.2.2. Principaux investissements de la Société en cours	26
5.2.3. Principaux investissements futurs de la Société.....	26
6. APERÇU DES ACTIVITÉS.....	27
6.1. ENVIRONNEMENT SECTORIEL.....	27
6.1.1. Le marché de l'immobilier d'entreprise	27
6.1.2. Le marché des bureaux	28
6.1.3. Le marché des entrepôts et locaux d'activités.....	32
6.1.4. Concurrence	33
6.2. STRATÉGIE	38
6.2.1. Stratégie et organisation de FONCIERE INEA	38
6.2.2. Organisation de Foncière INEA.....	40
6.2.3. Organisation opérationnelle.....	41
6.2.4. Avantages concurrentiels:	42
6.3. DESCRIPTION DU PATRIMOINE ET DE L'ACTIVITÉ	43
6.3.1. Description du patrimoine immobilier.....	43
6.3.2. Description de la situation locative	48
6.3.3. Réglementations et fiscalité applicables à la Société	52
6.3.4. Assurances et couvertures des risques.....	57
6.3.5. Environnement/Développement durable.....	60
7. ORGANIGRAMME.....	61

8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES.....	61
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	61
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....	62
10.1.	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ.....	62
10.2.	FLUX DE TRÉSORERIE.....	62
10.3.	INFORMATIONS SUR LES CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DU FINANCEMENT	62
10.4.	RESTRICTIONS À L'UTILISATION DES CAPITAUX.....	62
10.5.	INFORMATIONS SUR LES SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES NÉCESSAIRES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ.....	62
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES.....	63
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	63
12.1.	STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	63
12.2.	EQUIPE ET ORGANISATION	63
12.3.	RÉGIME FISCAL ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION VIS-A-VIS DES ACTIONNAIRES 64	64
13.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	64
13.1.	PRÉVISIONS DU BÉNÉFICE	64
13.2.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PRÉVISIONS DE BÉNÉFICE	67
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE.....	68
14.1.	COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	68
14.1.1.	<i>Composition du Directoire</i>	68
14.1.2.	<i>Composition du Conseil de Surveillance.....</i>	69
14.1.3.	<i>Censeurs.....</i>	70
14.1.4.	<i>Comités</i>	71
14.1.4.1.	<i>Comité d'investissement.....</i>	71
14.1.4.2.	<i>Comité d'Audit.....</i>	72
14.1.5.	<i>Déclarations</i>	72
14.2.	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE.....	73
15.	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES.....	73
15.1.	RÉMUNÉRATIONS DES MEMBRES DU DIRECTOIRE	74
15.2.	REMUNERATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	74
15.3.	MONTANT TOTAL DE SOMMES PROVISIONNÉES AUX FINS DU VERSEMENTS DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES	74
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	75
16.1.	FONCTIONNEMENT DU DIRECTOIRE	75
16.1.1.	<i>Règlement intérieur.....</i>	75
16.1.2.	<i>Nomination des membres du Directoire et durée de leur mandat</i>	75
16.1.3.	<i>Président du Directoire.....</i>	75
16.1.4.	<i>Attributions du Directoire.....</i>	75
16.1.5.	<i>Délibération du Directoire</i>	76
16.2.	FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	76
16.2.1.	<i>Règlement intérieur.....</i>	76
16.2.2.	<i>Nomination des membres et durée de leur mandat.....</i>	76
16.2.3.	<i>Président du Conseil de Surveillance</i>	77
16.2.4.	<i>Attributions du Conseil de Surveillance</i>	77
16.2.5.	<i>Délibérations du Conseil de Surveillance</i>	77

16.3.	CENSEURS.....	78
16.4.	FONCTIONNEMENT DE LA DIRECTION GENERALE.....	78
16.4.1.	<i>Direction générale.....</i>	79
16.4.2.	<i>Limitations apportées à la direction générale de la Société.....</i>	79
16.5.	INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU DIRECTOIRE OU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DE LA DIRECTION GENERALE A LA SOCIETE OU A L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES.....	79
16.5.1.	<i>Conventions.....</i>	79
16.5.2.	<i>Conventions spéciales.....</i>	80
16.6.	DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	80
17.	SALARIÉS.....	81
17.1.	RESSOURCES HUMAINES.....	81
17.2.	STOCK OPTIONS.....	81
17.3.	PARTICIPATION ET INTERESSEMENT DU PERSONNEL.....	81
17.4.	BONS DE SOUSCRIPTION DE PARTS DE CREATEUR D'ENTREPRISE (BCE).....	81
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	83
18.1.	ACTIONNAIRE MAJORITAIRE.....	83
18.2.	DROIT DE VOTE.....	83
18.3.	DECLARATION RELATIVE AU CONTRÔLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE.....	83
18.4.	ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIETE.....	84
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS.....	84
19.1.	OPERATIONS AVEC LES APPARENTES.....	84
19.2.	RAPPORTS SPECIAUX SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES 2003,2004 ET 2005 85	
19.2.1.	<i>rapports spécial du commissaire au comptes sur les conventions règlementées – exercice clos au 31 décembre 2003.....</i>	85
19.2.2.	<i>rapports spécial du commissaire au comptes sur les conventions règlementées – exercice clos au 31 décembre 2004.....</i>	87
19.2.3.	<i>rapports spécial du commissaire au comptes sur les conventions règlementées – exercice clos au 31 décembre 2005.....</i>	89
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE FONCIERE INEA.....	91
20.1.	COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2005, 2004 ET 2003 (ÉTABLIS EN NORMES IFRS).....	91
20.1.1.	<i>Application des normes comptables internationales.....</i>	91
20.1.2.	<i>Rapport d'audit des commissaires aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004.....</i>	91
20.1.3.	<i>Bilans consolidés.....</i>	93
20.1.4.	<i>Comptes de résultat consolidés.....</i>	94
20.1.5.	<i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....</i>	95
20.1.6.	<i>Tableaux des flux de trésorerie consolidés.....</i>	96
20.1.7.	<i>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES DES EXERCICES 2004 ET 2005.....</i>	96
20.2.	COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES DE LA SOCIÉTÉ AU 30 JUIN 2006 (ETABLIS EN NORMES IFRS).....	118
20.2.1.	<i>Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2006.....</i>	118
20.2.2.	<i>Bilan semestriel consolidé au 30 juin 2006.....</i>	119
20.2.3.	<i>Compte de résultat semestriel consolidé au 30 juin 2006.....</i>	120
20.2.4.	<i>Tableau de flux de trésorerie semestriel consolidé au 30 juin 2006.....</i>	121
20.2.5.	<i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés au 30 juin 2006.....</i>	122

20.2.6.	NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES au 30 juin 2006 ..	123
20.3.	INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA AU 30 JUIN 2006 (ÉTABLIS EN NORMES IFRS)	146
20.3.1.	BILAN SEMESTRIEL CONSOLIDE PROFORMA AU 30 JUIN 2006	146
20.3.2.	COMPTE DE RESULTAT SEMESTRIEL CONSOLIDE PROFORMA AU 30 JUIN 2006 147	
20.3.3.	ANNEXE AUX INFORMATIONS FINANCIERES PROFORMA AU 30 JUIN 2006	148
20.3.4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PROFORMA AU 30 JUIN 2006	149
20.4.	COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2005, 2004 ET 2003 (ÉTABLIS EN NORMES FRANCAISES)	151
20.4.1.	Application des normes comptables françaises	151
20.4.2.	Rapport d'audit des commissaires aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2005, au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2003	151
20.4.3.	Comptes sociaux 2005 et annexes	157
20.4.4.	Comptes sociaux 2004 et annexes	186
20.4.5.	Comptes sociaux 2003 et annexes	203
20.5.	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	216
20.6.	PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	216
20.7.	ABSENCE DE CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	216
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	217
21.1.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL	217
21.1.1.	Montant du capital (article 7 des statuts)	217
21.1.2.	Titres non représentatifs du capital	217
21.1.3.	Répartition du capital et des droits de vote	218
21.1.4.	Autres titres donnant accès au capital	219
21.1.5.	Capital social autorisé, mais non émis	220
21.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option	222
21.1.7.	Évolution de la répartition du capital de la Société au cours des trois derniers exercices (2004, 2005 et 2006)	222
21.1.8.	Identité des actionnaires entrant ou sortant lors des opérations visées dans le tableau ci- dessus au paragraphe 21.1.7.	223
21.2.	ACTE CONSTITUTIFS ET STATUTS	225
21.2.1.	Objet social	225
21.2.2.	Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction	225
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	225
21.2.4.	Modifications des droits des actionnaires	226
21.2.5.	Assemblées Générales	226
21.2.6.	Convention d'actionnaires	230
21.2.7.	Franchissement des seuils statutaires	230
21.2.8.	Modifications du capital social (articles 9 et 10 des statuts)	231
22.	CONTRATS IMPORTANTS	232
22.1.	CONTRATS DE PRÊTS	232
22.1.1.	Prêts Banque Populaire Rives de Paris / FONCIERE INEA	232
22.1.2.	Prêt Banque Populaire Rives de Paris / SCI PA	234
22.1.3.	Prêt Calyon	234
22.1.4.	Convention Lazard	235
22.2.	CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER	237
22.3.	CONTRATS DE SWAP	241
22.4.	CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES AVEC GEST SARL	242

23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	246
23.1.	RAPPORT D'EVALUATION	246
23.2.	METHODES D'EVALUATION ET DEFINITIONS	250
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	256
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	256

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE

Monsieur Alain Juliard, président du conseil de surveillance de FONCIERE INEA

Monsieur Philippe Rosio, Président du Directoire de FONCIERE INEA.

1.2. ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de base sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de base ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de base.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de base ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant aux chapitres 20.1.2, 20.3.1 et 20.5.2 dudit document, qui ne contiennent ni observations ni réserves. »

Monsieur Alain Juliard
Président du conseil de surveillance de FONCIERE INEA

Monsieur Philippe Rosio
Président du Directoire de FONCIERE INEA

2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

2.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La Société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,
représenté par Monsieur Jean Pierre CAROFF
63 rue de Villiers
92208 NEUILLY SUR SEINE CEDEX

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en Octobre 1998 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004, a été renouvelée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 Février 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

La Société KPMG
représenté par Monsieur Franck NOEL
1 Cour Valmy
92223 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Nommé au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

2.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Monsieur Dominique VIENNE
63 rue de Villiers
92208 NEUILLY SUR SEINE CEDEX

Nommé lors de l'acte constitutif de la Société en Octobre 1998 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004, a été renouvelé aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 Février 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

SCP Jean-Claude ANDRE
1 Cours Valmy
92223 PARIS LA DEFENSE CEDEX,

Nommé au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Depuis leur nomination, les commissaires aux comptes et leurs suppléants n'ont pas été démis de leurs fonctions et n'ont pas démissionné.

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de FONCIERE INEA pour le premier semestre au 30 juin 2006 et 2005 pour les périodes annuelles aux 31 décembre 2003, 2004 et 2005.

L'ensemble des comptes sont établis sur une base consolidée et présentés en normes IFRS.

Ces principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 20 «Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA».

Compte de résultat résumé FONCIERE INEA 2005, 2004 et 2003 (normes IFRS)

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Loyers	308		
Résultat opérationnel	(17)	(33)	(26)
Résultat financier	1	9	8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	84	75	87
Résultat net avant impôts	68	51	69
Impôts sur les résultats	(1)	(13)	(17)
Résultat net	67	38	52

Bilan résumé FONCIERE INEA au 31/12/2005, 31/12/2004, 31/12/2003 (normes IFRS)

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Actif			
Total Actifs Non Courants	6 199	46	102
Clients et autres débiteurs	217	133	12
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 887	377	416
Total Actifs Courants	19 104	510	428
Total ACTIF	25 303	556	530
Passif			
Capitaux propres	22 389	523	260
Dettes financières	1 953		
Total Passifs	2 914	33	270
Total PASSIF	25 303	556	530

Compte de résultat semestriel résumé FONCIERE INEA au 30/06/2006 (normes IFRS)

En milliers d'euros	30/06/06	30/06/05
Loyers	363	119
Résultat opérationnel	(150)	6
Résultat financier	(113)	(22)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(153)	0
Résultat net avant impôts	(190)	(16)
Impôts sur les résultats	(31)	0
Résultat net	(221)	(16)

Bilan résumé FONCIERE INEA au 30/06/2006 (normes IFRS)

En milliers d'euros	30/06/06	31/12/05
Actif		
Total Actifs non Courants	18 375	6 199
Clients et autres débiteurs	3 296	217
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50 447	18 887
Actifs destinés à être cédés	1 837	
Total Actifs Courants	53 743	19 104
TOTAL ACTIF	73 955	25 303
Passif		
Capitaux propres	59 144	22 389
Dettes financières	13 948	1 953
Total passifs	14 811	2 914
TOTAL PASSIF	73 955	25 303

4. FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document de base, y compris les risques décrits ci-dessous, avant de prendre leur décision d'investissement. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent document de base, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentés au présent chapitre 4 n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée à la date d'enregistrement du présent document de base comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats, peuvent exister.

4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

4.1.1. Risques liés au marché

o Risques liés à l'environnement économique

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

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

Sur la base annuelle des loyers actuellement perçus, la Société estime qu'une variation à la baisse de l'ICC de 1% entraînerait une baisse de 19 K€ des loyers et du résultat net consolidé en 2006.

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

o Risques liés au niveau des taux d'intérêts

La valeur des actifs de la Société est influencée par l'évolution des taux d'intérêts. L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Cependant, depuis 1^{er} décembre 2005 et à plusieurs reprises au cours de l'année 2006, la Banque Centrale Européenne a augmenté son principal taux directeur pour le porter à 3,25%. Cette augmentation est essentiellement liée au risque d'inflation associé au niveau élevé du prix du baril de pétrole.

Une augmentation des taux d'intérêts 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 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 6.2 « Stratégie »). En effet, tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions et/ou rénovations supposerait de recourir à l'endettement même si la Société n'exclut pas la possibilité de recourir également au marché ou à ses fonds propres.

La Société ne sera toutefois pas amenée à court terme à procéder au refinancement de sa dette, les emprunts actuels souscrits à taux fixe étant à échéance de 10 à 15 ans (voir paragraphe 22.1 « contrats de prêt »).

Jusqu'à présent la Société a conclu dans cette même perspective, des contrats d'échange de taux (swap) afin de couvrir son risque de taux. Ainsi, à titre d'exemple, 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 par anticipation le risque de taux lié aux nouveaux emprunts que FONCIERE INEA a conclu et qui seront mis en place dans le cadre du financement de l'opération d'acquisition d'un portefeuille de 16 immeubles auprès du promoteur Groupe LAZARD à fin 2005 (voir paragraphe 4.2.2 « Risque lié au niveau d'endettement de la Société »).

4.1.2. Risques liés à l'exploitation

o Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs (voir paragraphe 6.3.3 « Réglementations et fiscalité applicables à la Société »).

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 d'enregistrement du présent document de base, le taux de vacance des immeubles soit nul (exception faite de la plateforme logistique détenue via la participation de 25% dans la SCI P01, qui est en cours de travaux), 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 susceptibles d'affecter de façon significative 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 d'un bail peut cependant, dans une certaine mesure, être limité. 90 % des locataires de FONCIERE INEA ont ainsi renoncé, dans leur contrat de bail, à leur faculté de résiliation à l'issue de la première période triennale et ont accepté de ne pouvoir mettre fin au contrat de bail à l'échéance de la période ferme de six ans. L'exposition de la Société au risque de vacance existe et ne peut être éliminée complètement, la durée de la vacance en matière de biens immobiliers pouvant être supérieure à six mois. De même, la Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure d'imposer à ses locataires, lors du renouvellement de leur bail, ou à de nouveaux preneurs, de renoncer à leur faculté de résiliation.

- ***Risques liés au contrat GEST***

La Société a conclu le 1^{er} février 2005 un contrat de management et de gestion administrative avec la société GEST SARL, visant la gestion administrative et patrimoniale de FONCIERE INEA et de ses filiales (voir paragraphe 22.4 « Contrat de prestations de services avec GEST SARL»). Cet accord 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.

- ***Risque lié au Patrimoine en blanc***

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

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

La qualité des garants retenus ainsi que celle des actifs immobiliers composant le portefeuille de la Société limitent, dans une certaine mesure ce risque qui ne peut cependant être complètement éliminé.

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

o Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

La Société est actuellement dépendante de certains locataires. La répartition du revenu locatif total de la Société au 30 juin 2006 est la suivante :

Immeuble	Clients	Type de bien immobilier	Valeur locative ¹	Pourcentage du revenu total des loyers
SCI PA Strasbourg	Steelcase International	Bureaux	957	51%
SAS Messageries Développement	Sernam Xpress	Plateforme de messagerie	625	33%
Europlaza Metz	Direction régionale de l'industrie (DRIRE) et Géoderis	Bureaux	106	6%
	Cari Thouraud	Bureaux	77	4%
	Autres (6 locataires)	Bureaux	114	6%
Total			1.879	100%

¹ Loyer recalculé sur une base annualisée (en milliers d'euros)

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

Les 9 baux conclus avec Sernam Xpress, représentent 33% des revenus locatifs et portent sur une durée de 9 ans (prise ferme). Les prochaines échéances de ces baux se situent entre le 30 septembre 2014 et le 30 novembre 2016.

Enfin les contrats de bail signés avec respectivement la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie – Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie) et le groupement d'intérêt public qui lui est lié (Géoderis), ont respectivement pris effet le 1^{er} novembre 2004 et le 1^{er} décembre 2004. Le bail signé avec la DRIRE porte sur 9 ans avec la possibilité de résiliation au cours des 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} années moyennant un préavis de 12 mois par suite de suppression, concentration ou transfert de services de l'Etat. Les autres contrats de bail représentent unitairement moins de 10% des revenus locatifs totaux au 1^{er} semestre 2006 ; le plus important étant le contrat de bail signé avec Cari Thouraud.

o Risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société

Les actifs de la Société sont essentiellement constitués d'immeubles de bureaux et surtout d'engagements sur des immeubles de bureaux, à la date d'enregistrement du document de base.

Si à court terme la Société souhaite poursuivre la valorisation de son patrimoine actuel, elle entend également à plus long terme réduire son exposition au marché des locaux de bureaux en diversifiant son portefeuille notamment dans les domaines des plateformes de messagerie ou encore des locaux d'activités (voir paragraphe 6.2 « Stratégie »).

La Société ne peut cependant pas garantir qu'elle mènera à bien cette stratégie. Elle pourrait notamment faire face à un manque de disponibilité de l'offre ou à la concurrence d'autres acteurs du secteur (voir paragraphe 4.1.2 « Risques liés à l'exploitation et paragraphe 6.2 « Stratégie »).

o Risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société

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

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

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

La Société souhaite réduire ce risque en continuant à diversifier l'implantation géographique de ses actifs immobiliers mais ne peut assurer qu'elle pourra mener à bien cette stratégie. Elle ne peut pas non plus 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 (Voir paragraphe 6.2 « Stratégie »).

o 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 (voir paragraphe 6.2 « Stratégie »). 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 / commercial, (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.

4.1.3. Risques liés aux actifs

o 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.

Tant que la Société possède un nombre relativement limité d'actifs, toute cession pourrait avoir un impact significatif sur son activité.

De plus, toute cession d'un des actifs immobiliers détenus pourrait constituer un cas de remboursement anticipé total ou partiel au titre des prêts consentis à FONCIERE INEA (voir paragraphe 22.1 « Contrats de prêts »).

Enfin, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs que FONCIERE INEA ou l'une de ses filiales ayant opté pour le régime SIIC pourraient acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts (voir paragraphe 6.3.3 « Réglementations et fiscalité applicables à la Société ») pourrait 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.

o 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 (voir paragraphe 6.3.3 « Réglementations et fiscalité applicables à la Société »).

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.

o Risques liés au régime des SIIC

FONCIERE INEA a l'intention d'exercer l'option pour l'application du régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007 et à ce titre, sera exonérée de l'impôt sur les sociétés. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt (voir paragraphe 6.3.3 « Réglementations et fiscalité applicables à la Société »).

Par ailleurs, la perte du bénéfice du régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de FONCIERE INEA. Dans l'hypothèse où la Société sortirait du régime des SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5% du fait de l'option pour le régime des SIIC. Enfin, le non-respect de l'obligation de conservation pendant 5 ans des actifs que la Société pourrait acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait 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, étant précisé qu'il n'existe pas actuellement d'immeubles soumis à cet engagement.

4.2. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ

4.2.1. Risques liés aux actions de la Société

o Risques liés à l'absence de cotation antérieure et fluctuations des cours

Jusqu'à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A, les actions de la Société n'auront fait l'objet d'aucune cotation sur un marché réglementé. Bien que la Société prévoit de demander l'admission de ses actions aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Le prix des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A pourrait ne pas refléter les performances futures du cours. Le cours qui s'établira postérieurement à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A. est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. L'absence de liquidité des actions de la Société aurait un impact sur leur négociabilité et leur cours.

4.2.2. Risques liés au niveau d'endettement de la Société

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement (voir paragraphe 6.2 « Stratégie »).

Cependant, la Société et ses filiales présentent un niveau d'endettement important eu égard à la valeur de son patrimoine. Par ailleurs, le niveau d'endettement consolidé de la Société et ses filiales est élevé 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-Value¹ « LTV », calculé selon une méthode conservatrice, s'élève à 77,6% au 30/06/06².

Par ailleurs, l'option pour le régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007 (voir paragraphe 4.1.3 « Risques liés aux actifs ») obligera la Société à distribuer une part importante de ses profits. Ces distributions pourraient avoir un impact sur les capacités d'autofinancement de la Société FONCIERE INEA qui devrait alors financer une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement et l'appel au marché.

o Risques de liquidité

Au 30 juin 2006, l'encours total des dettes bancaires au bilan (y compris les dettes bancaires des sociétés mises en équivalence) s'élevait à 14.010 K€ et des crédits baux à 3.248 K€.

Les prêts (voir paragraphe 22.1 « Contrats de prêts ») correspondants présentent les caractéristiques suivantes :

¹ Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport, à une date donnée, entre, d'une part, le montant ou l'encours en principal d'un prêt immobilier et d'autre part, la valeur de marché du ou des actifs immobiliers financés par ce prêt. Ce ratio permet de mesurer la quotité d'endettement allouée à un ou plusieurs actifs immobiliers et par conséquent permet au prêteur de s'assurer que la valeur de marché des actifs immobiliers qu'il finance permettra de rembourser le prêt.

² Le ratio de 77,6% a été obtenu en retenant l'encours des dettes bancaires et de crédit bail contractées au 30/06/06, qu'elles aient été tirées ou non, rapporté à la valeur des actifs retenus en fonction des avis d'évaluation au 31/12/05, ou en cas d'absence de ceux-ci, la valeur brute d'acquisition de ces actifs.

Engagements au Bilan de FONCIERE INEA ou des filiales

IMMEUBLE	BANQUE	TYPE DE PRÊT	ACCORD DE PRET OU NOMINAL	TAUX EFFECTIF GLOBAL	CAPITAL TIRE OU MONTANT RESTANT DU AU 30.06.06
SCIPA (STEELCASE) -STRASBOURG-	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS	BANCAIRE (HYPOTHÉCAIRE)	9.750.000 €	4,41%	9.750.000 €
EUROPLAZA -METZ-	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS	BANCAIRE (HYPOTHÉCAIRE)	2.635 .000 €	4,49%	2.006.716 €
SCI P01 (SENART)	CALYON	BANCAIRE (HYPOTHÉCAIRE)	2.972.755 € ¹	3,95% ²	2.345.333 €
SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (SERNAM) -AMIENS-	GROUPE FORTIS (BATICAL)	CRÉDIT BAIL IMMOBILIER	482.790 € ³	4,14% ⁴	482.790 € ³
SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (SERNAM) -REIMS MESSAGERIE-	GROUPE FORTIS (BATICAL)	CREDIT BAIL IMMOBILIER	547.580€ ³	4,14% ⁴	547.580 € ³
SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (SERNAM) -STRASBOURG-	GROUPE FORTIS (ALSABAIL)	CREDIT BAIL IMMOBILIER	409.200 € ³	EURIBOR 3 MOIS +0,90%	387.490 € ³
SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (SERNAM) -TOULOUSE-	LCL (SLIBAIL) / BANQUES POPULAIRES (FRUCTICOMI)	CREDIT BAIL IMMOBILIER	1.045.000 € ³	EURIBOR 3 MOIS +1,00%	1.045.000€ ³
SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (SERNAM) -REIMS ENTREPOT-	CAISSES D'EPARGNE (EUROSIC/PALATIN E MUR)	CRÉDIT BAIL IMMOBILIER	784.740 € ³	EURIBOR 3 MOIS +1,00%	784.740 € ³

¹ : 25% du montant de prêt initial (78.000.000 FF) compte tenu du pourcentage de détention

² : ayant fait l'objet d'une opération de swap de taux (Euribor 3 mois + 1,15% contre taux fixe)

³ : 22% du montant des contrats de crédit-bail compte tenu du pourcentage de détention

⁴ : ayant fait l'objet d'une opération de swap de taux (Euribor 3 mois +0,90% contre taux fixe)

Promesses signées⁷

IMMEUBLES	BANQUE	TYPE DE PRÊT	ACCORD DE PRET OU NOMINAL	TAUX EFFECTIF GLOBAL	CAPITAL TIRE OU MONTANT RESTANT DU AU 30.06.06
ESPACE CONCORDE MONTPELLIER-	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS	BANCAIRE (HYPOTHÉCAIRE)	7.800.000 €	4,49% (FIXE)	0 €
LE PRISME -NANTES-	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS	BANCAIRE (HYPOTHÉCAIRE)	5.300.000 €	4,45% (FIXE)	0 €
LAZARD RÉGIONS - MULTI SITES -	NATEXIS ⁵ BANQUES POPULAIRES + BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS	BANCAIRE (HYPOTHÉCAIRE)	32.028.937 €	5,40% A 5,60% ⁶	0 €

⁵ : en deux tranches affectables pour les 16 bâtiments acquis dont la première de 25.623.150 € et la seconde 6.405.787€

⁶ : ayant fait l'objet d'opérations de swap de taux (Euribor 3 mois +marge variable contre taux fixe)

⁷ : cf. §6.3.1 pour plus de détails

Ces contrats de prêt contiennent des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des engagements liés aux emprunteurs, des engagements financiers et des engagements d'information conformes aux pratiques de marché eu égard à la nature des activités des sociétés emprunteuses et à leur niveau d'endettement (voir paragraphe 22.1 « Contrats de prêts »).

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir les charges d'intérêts et de remboursement des prêts contractés. A cet égard, le ratio de couverture du service de la dette qui correspond au rapport entre d'une part les revenus locatifs hors taxes et hors provisions sur charges facturées aux locataires, et d'autre part le montant de l'amortissement des prêts et des intérêts des prêts (voir paragraphe 22.1 « Contrats de prêts ») s'élève à 211% sur la période du 1^{er} janvier 2006 au 30 juin 2006.

La Société met en œuvre une gestion du risque de liquidité et élabore à ce titre sur une base mensuelle un état de la trésorerie prévisionnelle. En cas d'insuffisance des revenus pour couvrir une des échéances de la dette ou en cas de non-respect d'un des ratios décrits précédemment, les banques prêteuses seraient en droit de demander l'exigibilité anticipée des prêts.

o Risques de refinancement

Aux termes des emprunts en cours, FONCIERE INEA devra rembourser au total 14.102.049 euros à ses banques créditrices et 3.247.600 euros à ses crédit-bailleurs.

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

A défaut de refinancement, la Société et ses filiales pourraient être contraintes de céder leurs actifs pour rembourser leurs prêts (sous réserve de la mainlevée et des sûretés hypothécaires grevant les immeubles, voir paragraphe 22.1 « Contrats de prêts »), étant toutefois précisé que les seuls actifs de ces sociétés sont des immeubles.

La capacité de la Société et de ses filiales à céder leurs actifs, à restructurer ou à refinancer leurs dettes dépendra de divers facteurs, dont certains sont indépendants de leur volonté, et en particulier de l'évolution du marché immobilier (voir paragraphes 4.1.1 «Risques liés au marché » et 4.1.3 «Risques liés aux actifs»), de la situation financière des locataires et du niveau des taux d'intérêts (voir paragraphe 4.1.1«Risques liés au marché»). A ce titre, une diminution de la juste valeur de marché des immeubles au terme des 2 années à venir pourrait entraîner une augmentation du ratio LTV supérieure à 70%, et par conséquent provoquer l'exigibilité anticipée d'un prêt bancaire de la Société³. Ce ratio correspondrait à une diminution de la juste valeur de marché des immeubles (hors droits) de plus de 25% à 30% et rendrait impossible le remboursement intégral dudit prêt bancaire par la seule cession des immeubles financés par ce prêt. . En règle générale, la capacité de la Société à rembourser ses emprunts in fine dépend des arbitrages effectués lors de la cession des immeubles.

La Société ne peut ainsi assurer qu'elle même et ses filiales pourront disposer des ressources nécessaires au remboursement de leur dette respective.

4.2.3. Risques de change

A la date du présent document de base, la Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et n'est donc pas exposée au risque de change.

4.2.4. Risques sur actions

A la date du présent document de base, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas de risque sur actions.

³ Au titre de la convention Lazard décrit § 22 du présent document

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1.Dénomination sociale

La dénomination sociale initiale de la Société, lors de sa constitution, était « P1 ».

Lors de l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004, la dénomination sociale a été modifiée pour devenir « IRELIA ».

Lors de l'Assemblée Générale du 21 avril 2006, la dénomination sociale a été modifiée pour devenir « FONCIERE INEA ».

C'est cette dernière et actuelle dénomination qui est mentionnée dans ce document, quand bien même, selon les situations visées, la Société portait un nom différent.

5.1.2.Registre du Commerce et des Sociétés

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°420 580 508. Le numéro SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 652E.

5.1.3.Date de constitution et durée de la Société

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

5.1.4.Siège social, forme juridique et législation applicable

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

La Société possède un établissement secondaire au 32 bis Boulevard de Picpus – 75012 PARIS .

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

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes :

Tél : +33(0)1 53 33 45 11 et + 33(0)1 53 33 45 14

Fax : +33(0)1 53 33 45 15.

5.1.5. Historique de la Société et opérations d'acquisition et d'apport

Opérations d'apports en numéraire

- FONCIERE INEA a par décision de l'Assemblée Générale du 29 juin 2001 converti son capital social en euros, puis augmenté celui-ci, dans la limite de la somme nécessaire à l'arrondissement de son montant, à 38.125 euros.
- Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale du 22 juin 2004, le capital social a été augmenté de 101.900,50 euros par incorporation de réserves et de 223.992 euros par apport en numéraire.
- Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale du 28 février 2005, FONCIERE INEA a augmenté de nouveau son capital :
 - tout d'abord de 134.505 euros pour le porter de 364.017,50 euros à 498.522,50 euros, par voie d'incorporation du poste « report à nouveau » à concurrence de la somme de 134.505 euros et création de 8.820 actions nouvelles de 15,25 euros de valeur nominale chacune, sans prime,
 - puis de 2.420.175 euros par voie de numéraire, pour porter le capital de 498.522,50 euros à 2.918.697,50 euros, par émission de 158.700 actions nouvelles de 15,25 euros de valeur nominale chacune majorée d'une prime de 16,39 euros par action, soit un total unitaire de 31,64 euros.
- Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale du 2 novembre 2005 et du Directoire du 18 novembre FONCIERE INEA a procédé le 18 novembre 2005, à une augmentation de son capital, par voie d'apport en numéraire en portant celui-ci de 2.918.697,50 euros à 9.488.992,25 euros par émission de 430.839 actions nouvelles de 15,25 euros de valeur nominale chacune, majorée d'une prime de 19,75 euros par action, soit un total unitaire de 35 euros.
- FONCIERE INEA a procédé le 30 décembre 2005, à une augmentation de son capital, à la suite de la fusion décrite sous le paragraphe ci-dessous « Opérations de fusion » – le capital a été porté de 9.488.992,25 euros à 11.639.913,25 euros. Il a ensuite été ramené à 11.137.136 euros, via une réduction de capital comme indiqué sous le paragraphe ci-dessous « Opérations de fusion ».
- Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006 et de celles des Directoires des 20 mai 2006 et 12 juin 2006, le capital social a été à nouveau augmenté de 15.789.819,50 euros par apport en numéraire et création de 1.035.398 actions nouvelles de 15,25 euros de valeur nominale chacune émises au prix unitaire de 36 euros, soit avec une prime d'émission de 20,75 euros par action. A la suite de cette augmentation de capital, le capital a donc été porté de 11.137.136 euros à 26.926.955,50 euros.
- Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juillet 2006, le capital social a été réduit de 1.041.764,18 euros par voie de diminution de la valeur nominale attachée aux 1.765.702 actions ramenée de 15,25 euros à 14,66 euros et création d'une réserve de 1.041.764,18 euros

- A ce jour, à la suite des opérations précitées sur le capital précités, le montant des fonds propres atteint 59.646.707 euros.

Opération de fusion

Le 31 décembre 2005, FONCIERE INEA a réalisé une fusion par absorption des Sociétés AJ-IMMO, AK-IMMO et PR-IMMO ce qui a donné lieu à la dévolution entre ses mains du patrimoine tant actif que passif de ces trois entités (les associés de celles-ci ayant été rémunérés en contrepartie de leurs apports par des actions nouvelles de la Société FONCIERE INEA émises à titre d'augmentation de capital).

Le capital social à la suite de cette fusion a été porté à 11.639.913,25 euros.

Les apports fusion effectués par les sociétés AJ-IMMO, AK-IMMO et PR-IMMO comprenant 32.969 « propres » actions de la Société, cette dernière a réduit immédiatement son capital d'un montant égal à la valeur nominale de ses propres actions, soit à hauteur de 502.777,25 euros et ce, moyennant l'annulation immédiate de ses 32.969 propres actions. La différence entre la valeur nominale des titres ainsi annulés représentant un montant de 502.777,25 euros et la valeur d'apport s'élevant à 1.153.915 euros soit la somme de 651.137,75 euros a été imputée sur la prime de fusion dégagée lors de l'augmentation de capital du 30 décembre 2005 d'un montant de 758.868 euros.

A la suite de l'annulation des 32.969 actions susvisées, le capital a été réduit d'un montant de 502.777,25 euros pour être ramené de 11.639.913,25 euros à 11.137.136 euros divisé en 730.304 actions nouvelles de 15,25 euros de valeur nominale chacune. La prime de fusion a été ramenée à un montant de 105.730,25 euros.

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 150.000 euros sis 3 Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS, ayant pour numéro unique d'identification 481 837 698 RCS PARIS.
- FONCIERE INEA a cédé en date du 29 juin 2006, sous conditions suspensives notamment de l'exécution par le vendeur de divers travaux (dont des travaux de conformité) et sous conditions résolutions (notamment d'un audit de la Société) la participation de 25% qu'elle détenait dans le capital de la SCI P01, société civile au capital de 3.000 euros sise 21 rue Auber 75009 PARIS – ayant pour numéro unique d'identification 424 332 658 RCS PARIS - la réalisation de la cession, si les conditions sont réalisées, devant intervenir en janvier 2007

5.2. INVESTISSEMENTS

5.2.1.Principaux investissements réalisés par la Société

Voir paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier ».

5.2.2.Principaux investissements de la Société en cours

Depuis le 30 juin 2006, l'acquisition de l'immeuble situé à Orléans a été signée en date du 30 août 2006 par FONCIERE INEA. L'immeuble a été enregistré dans les comptes pour un montant de 4 200 000 euros H.T., financé entièrement par fonds propres.

L'acquisition de l'immeuble situé à Rouen a été signée en date du 1er septembre 2006 par FONCIERE INEA, conformément à la promesse conclue le 13 mars 2006. L'immeuble a été enregistré dans ses comptes pour un somme de 3 370 250 euros H.T. et financé par fonds propres.

5.2.3.Principaux investissements futurs de la Société

Voir paragraphe 6.2 « Stratégie »

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

FONCIERE INEA est une société foncière qui a vocation à investir dans l'immobilier commercial (bureaux, activité, logistique, messagerie) et dont le patrimoine est, à la date d'enregistrement du présent document de base, constitué principalement d'immeubles de bureaux en Régions et de plateformes de messagerie (voir paragraphe 5.1.5 « Historique de la Société et opérations d'acquisition et d'apport » et paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier »).

6.1. ENVIRONNEMENT SECTORIEL

6.1.1. *Le marché de l'immobilier d'entreprise*

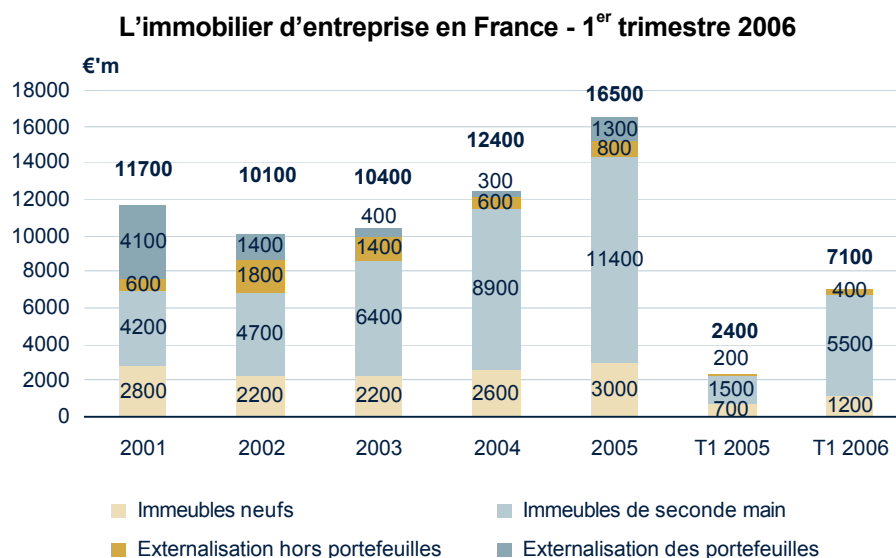
Le début de l'année 2006 a été caractérisé en France par des volumes de transactions records sur une typologie de produits assez classique (essentiellement bureaux), ainsi que par une baisse continue des niveaux de rendements.

- Le premier trimestre 2006 a connu des volumes record

Plus de 7.1 Md€ d'engagements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France au premier trimestre 2006 soit près de 3 fois le niveau enregistré sur la même période en 2005. Il s'agit là d'un niveau record en comparaison avec les 3 Md€ engagés en moyenne trimestrielle sur les cinq dernières années, et cela malgré la relative rareté des offres de qualité.

Le marché a été caractérisé par une forte concurrence pour l'acquisition des meilleurs actifs par des investisseurs désireux d'élargir leurs stratégies en raison des pressions générées par l'afflux de capitaux.

L'orientation des investisseurs vers les actifs et portefeuilles de tailles importantes constitue un phénomène assez nouveau dans le secteur. En effet, les investissements d'un montant supérieur à 40 M€ ont fortement augmenté depuis 2004. Durant le premier trimestre 2006, deux portefeuilles représentaient 37% du total des engagements avec plus d'1 Md€ chacun.



Source: Atisreal, rapport mai 2006.

- La typologie des produits échangés est restée classique

En France, le marché des bureaux est resté très majoritaire avec 86% des engagements du premier trimestre 2006, dont 89% acquis loués.

Les entrepôts/locaux d'activités et les surfaces commerciales ne représentaient, quant à eux, que 5% et 9% des engagements respectivement.

De même que durant les années précédentes, il a été noté une forte préférence des investisseurs pour les actifs « sécurisés » (c'est à dire loués). Un élargissement des champs de recherche a tout de même été relevé.

Paris, les secteurs Ouest des affaires dont La Défense et les Régions ont été les destinations privilégiées des investisseurs au premier trimestre 2006 avec respectivement 29%, 36% et 20% du volume total.

- De forts arbitrages

Les ventes de produits existants par les investisseurs ont encore largement dominé le secteur (84% du volume total au premier trimestre 2006), les ventes de nouveaux produits (promotions / « clés-en-main ») ne représentant que 16 % du total répartis à raison de 10% pour les promoteurs et 6% pour les cessions d'utilisateurs.

- La baisse des taux de rendement s'est poursuivie

Entre le début de l'année et la fin du premier trimestre 2006 les taux de rendement ont perdus entre 25 et 75 points de base selon les actifs et les régions. Et cela, malgré une légère remontée des taux d'intérêts. La pression des flux de capitaux disponibles conjuguée aux niveaux des taux de rendements initiaux bas et à la concurrence accrue entre acteurs sur les meilleurs produits du marché ont contribué à cette baisse.

Taux « prime » au 01/04/2006

Bureaux Paris QCA	4.25%
Bureaux autres arrondissements tertiaires	5.75%
Bureaux secteurs des affaires de l'ouest	5.50%
Bureaux la Défense	4.60%
Bureaux Régions	6.75%
Grands entrepôts France	6.50%
Locaux d'activités France	7.75%
Magasins France	4.50%
Centres commerciaux France	4.75%

Source : CBRE, rapport avril 2006

- L'année 2006 présentera sûrement des volumes record

En dépit de la convergence des taux d'intérêts et des taux de rendement les investisseurs continueront sûrement à privilégier les actifs sécurisés. L'année 2006 pourrait bien se poursuivre sur la tendance amorcée en 2005 et au 1^{er} trimestre 2006.

6.1.2. Le marché des bureaux

Le marché doit être étudié en deux temps. D'une part les facteurs conjoncturels qui feront de 2006 une année remarquable et d'autre part l'analyse des fondamentaux qui sont bons.

Premier phénomène conjoncturel : l'importance des très grandes transactions. Au cours des douze derniers mois, on compte sept commercialisations de locaux de plus de 30 000 m² pour un total de plus de 300 000 m².

Second phénomène conjoncturel : « l'effet 2000 ». Les baux signés il y a 6 ans, en 2000, arrivent en fin d'engagement ferme actuellement. La nouveauté est l'inadéquation entre les locaux occupés par de grands locataires et ceux recherchés par ces derniers. En 2000, les bureaux étaient chers et l'offre très limitée. Certains utilisateurs ont donc dû s'installer dans des locaux ne correspondant pas à leur souhait (localisation ou qualité). Le marché leur donne aujourd'hui le choix d'une offre abondante et de qualité. Certains ne se privent pas de « faire jouer la concurrence », venant ainsi gonfler de façon conjoncturelle le niveau des transactions.

Plus important, les fondamentaux du marché sont porteurs (créations d'emplois et niveau relatif des loyers). La croissance économique en demi-teinte a généré en Ile-de-France une augmentation limitée du nombre d'emplois tertiaires. Avec une croissance économique plus robuste en 2006 et 2007, les créations d'emplois devraient augmenter. De plus, le niveau adapté des loyers économiques soutient le rythme des commercialisations. Les tensions sur les loyers ne pourront s'intensifier que progressivement, au rythme des créations d'emplois et de la diminution du stock d'offre.

6.1.2.1. En Ile de France

- *La demande reste soutenue et les transactions importantes*

Le niveau de transactions de bureaux enregistré en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2006 est supérieur à celui du 2^{ème} trimestre 2005 (+17 %) tandis qu'il avait doublé au 1^{er} trimestre.

Le 1^{er} trimestre 2006 avait enregistré une augmentation de la qualité et du nombre de demandes par rapport au trimestre précédent et cela pour tous les types de surfaces. Les demandes inférieures à 1.000m² ont été les premières à bénéficier de cette tendance avec une augmentation de +31% par rapport au 4^{ème} trimestre 2005.

Sur les 780.500 m² commercialisés en Ile de France durant le premier trimestre 2006, 51% portaient sur des actifs ou portefeuilles supérieurs à 5.000 m² et 29% sur ceux compris entre 1.000 m² et 5.000 m². 47% des demandes placées ont porté sur des immeubles neufs ou restructurés contre 42% pour le trimestre précédent, Paris intra-muros totalisant 30% de la demande placée.

Les demandes des utilisateurs toujours motivés par les réductions de coûts et l'optimisation des surfaces ont également été caractérisées par un raccourcissement des délais de transformation.

- *Le niveau de stock immédiat est en baisse*

Au 1^{er} avril 2006, le volume d'offres immédiatement disponibles s'établissait à 2.57 millions de m² soit une diminution de -7% par rapport au niveau enregistré au 1^{er} Janvier 2006. Cela est notamment lié à l'excellent niveau de commercialisation du trimestre.

Le taux de vacance francilien a poursuivi sa tendance baissière à 5.3% provoquant le resserrement du marché dans certains secteurs.

Taux de vacance en île de France pour les immeubles de bureaux

	Avril 2006
Paris Centre Ouest	4.8%
Autres arrondissements Tertiaires (12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} , et 15 ^{ème})	4.6%
Reste de Paris	2.5%
Total Paris	4.2%
La Défense	6.5%
Secteurs des affaires de l'ouest	7.1%
1 ^{ère} Périphérie Nord	13.3%
1 ^{ère} Périphérie Est	9.7%
1 ^{ère} Périphérie Sud	10.6%
2 ^{ème} Périphérie	4.4%
Total Ile de France	5.3%

Source : CBRE, rapport avril 2006

Répartition de l'offre immédiate au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2006

Offre en 000 m ²	Offre immédiate au T1 2006	Offre immédiate au T2 2006
Paris QCA	333	342
Paris Centre Ouest	74	68
Paris Marais	15	14
Paris 05/06/07	11	12
Paris 12/13	107	106
Paris 14/15	57	56
Paris Nord Est	73	82
La Défense	195	196
SAO hors la Défense	317	315
1ère Périphérie Nord	231	213
1ère Périphérie Est	102	102
1ère Périphérie Sud	125	132
2ème Périphérie	931	876
Total	2571	2514

Source: AtisReal Juillet 2006

Dans le même temps, la part des offres neuves et restructurées a diminué pour représenter 30% du stock total.

- Le stock d'offres futures reste stable

Au premier avril le niveau d'offre future certaine globale était de 1.51 millions de m² soit 3% de plus qu'au quatrième trimestre 2005. Cette tendance haussière s'est donc confirmée malgré le niveau élevé de pré commercialisation affectant le stock futur.

Avec un peu moins de 200 projets répertoriés en Ile de France, les offres futures certaines et probables supérieures à 5 000 m² (1.1 million de m² et 2.1 millions de m² respectivement) sont en baisse de 3% par rapport au début de l'année.

Il est notamment prévu que 80% de l'offre future certaine supérieure à 5000 m² soit disponible d'ici 2007 et 73% de l'offre future probable supérieure à 5000m² soit livrée entre 2008 et 2010 au plus tôt.

La promotion d'immeubles neufs ou restructurés dans l'offre future de grande taille est demeurée forte (78%).

- Les loyers poursuivent leur évolution

Les loyers faciaux moyens ont poursuivi le rattrapage entamé au cours de la seconde moitié de 2005 pour atteindre 301€ HT HC/m²/an pour les immeubles neufs ou restructurés et 211 € HT HC/m²/an pour les immeubles de seconde main en mars 2006 (+0.7% et +1% respectivement par rapport à janvier 2006).

Les loyers « prime » enregistrent 2 tendances distinctes.

D'une part, Paris QCA et les secteurs des affaires de l'Ouest voient leurs valeurs faciales « prime » poursuivre leur hausse à 657€ HT HC/m²/an et 454€ HT HC/m²/an, soit une progression de +3% et +6 % respectivement entre Décembre 2005 et Mars 2006.

D'autre part, à la Défense, les transactions sur les surfaces neuves ou restructurées sont restées ponctuelles, la demande ayant surtout porté sur des locaux de seconde main ou rénovés.

6.1.2.2. En Régions

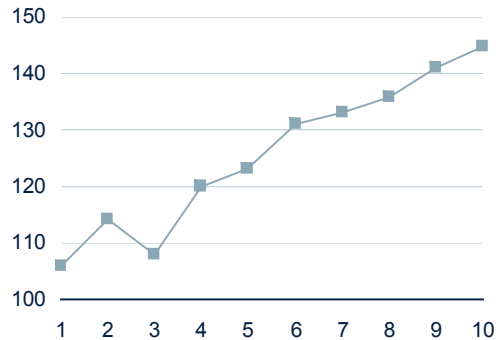
En 2005, le marché de l'immobilier de bureaux a poursuivi son développement en Régions. Si l'offre immédiatement disponible a légèrement diminué pour atteindre 1.350.000 m² au 31/12/2005 (-4.3% par rapport au 31/12/2004) dans les 15 principales métropoles régionales, la demande placée a augmenté de +9% en 2005 à 1.201.400 m² dont 46% dans les quatre premières villes (Lyon, Aix-Marseille, Lille et Toulouse).

Deux tendances majeures ont marqué ce marché de l'immobilier de bureaux en 2005. La part importante du neuf ou restructuré dans la demande placée (40%) est très importante, en raison notamment de l'augmentation des pré-commercialisations et des clés-en-main. Parallèlement, la proportion des acquisitions dans les transactions a été particulièrement forte.

L'essentiel du stock, dont 83% était composé de locaux de seconde main, ne correspond plus aux niveaux de qualité et de taille exigés par la nouvelle demande. L'offre de produits neufs était donc insuffisante face à une demande croissante.

Ainsi, si les valeurs locatives se sont stabilisées sur les produits anciens, la tension s'est maintenue sur les loyers du neuf. Le loyer moyen dans les quinze principales métropoles de Régions s'établissait à 145 € HT HC/m²/an (contre 141 € HT HC/m²/an en fin 2004).

**Evolution de la moyenne pondérée
des loyers des immeubles neufs ou
restructurés en Province***



Source : CBRE, rapport avril 2006

** (Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nantes, Nice/Sophia-Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse)*

6.1.3. Le marché des entrepôts et locaux d'activités

6.1.3.1. Les grands entrepôts en France

Le marché des grands entrepôts a été particulièrement animé en 2005 (2.2 millions de m²) et durant le premier trimestre 2006.

La demande placée du premier trimestre 2006 s'est élevée à 591.000 m² dont 33% en Ile de France et continue à croître en raison du développement des clés en main et des comptes propres.

Il est également à noter une augmentation de la taille moyenne des transactions sur l'année 2005 et le début de l'année 2006

L'offre immédiate en Ile de France a très peu évoluée depuis trois ans, variant autour de 920.000 m² depuis janvier 2006. En Régions, elle a enregistré une hausse à 1.064.000 m² mais est restée très faible dans certaines métropoles.

Etant donné le manque d'offres immédiates adaptées, les investisseurs s'engagent majoritairement sur les projets prêts à démarrer (« projets en gris », soit permis obtenu et autorisation administrative d'exploiter accordée).

Les valeurs locatives restent stables et les avantages commerciaux importants. En Ile de France, les loyers moyens des entrepôts neufs se situent autour de 47 €/m²/an contre 41 €/m²/an à Lyon et Marseille 38 €/m²/an dans les principaux marchés de province.

6.1.3.2. Les entrepôts et locaux d'activités en Régions

Comme pour le marché des bureaux, l'offre immédiatement disponible d'entrepôts et locaux d'activités a affiché une augmentation annuelle de plus de +9% dans les 15 principales métropoles régionales pour atteindre 2.867.000 m² en fin 2005.

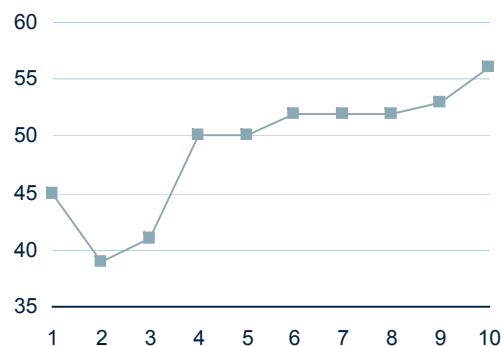
La demande placée est, quant à elle, restée stable en 2005 à 2.318.000 m² dont 32% de demandes pour les locaux neufs.

Le stock (dont 86% de locaux de seconde main) est en grande partie inadapté à la demande des utilisateurs, notamment en termes d'accès et de respect des normes de sécurité.

La structure de la demande et l'état des stocks ont favorisé le fait que la proportion des locaux neufs disponibles soit restée insuffisante créant ainsi une pression sur les loyers. Une tendance accentuée par la pénurie foncière qui a freiné le développement de nouvelles constructions dans beaucoup de métropoles.

Malgré la stabilisation des valeurs locatives des entrepôts et locaux d'activités, une tendance inflationniste a été signalée sur les locaux neufs ou restructurés dont les loyers moyens ont atteint 56€ HT HC/m²/an (+5.7% par rapport à fin 2004).

**Evolution de la moyenne pondérée
des loyers des immeubles neufs ou
restructurés en Province***



Source : CBRE, rapport Avril 2006

* (Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nantes, Nice/Sophia-Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse)

6.1.4. Concurrence

La concurrence peut être analysée par origine ou par nature.

6.1.4.1. Analyse par origine

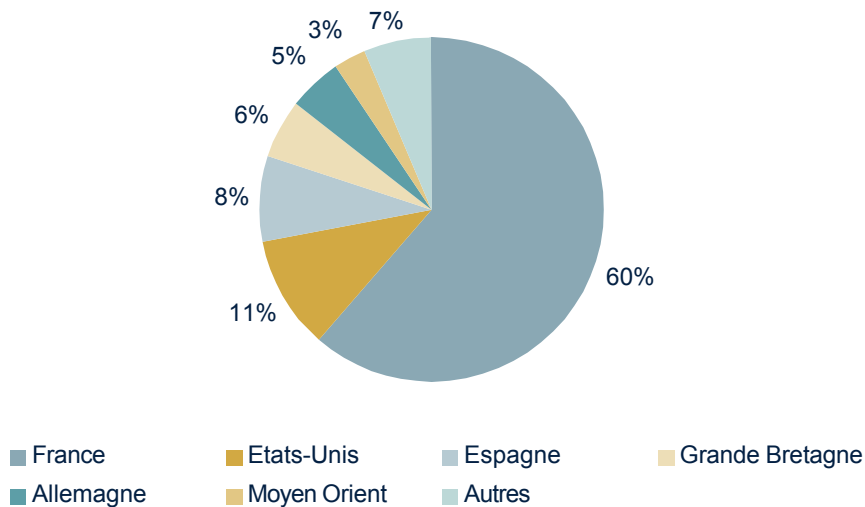
Le 1^{er} trimestre 2006 aura été marqué par le dynamisme des acteurs français. En effet, en totalisant 60% des engagements, (dont 72% réalisés par des foncières), les acteurs français ont marqué leur domination sur le secteur.

Les fonds nord américains ont fait un retour massif sur le marché français en 2005. Ils ont largement contribué à la fluidité du marché avec 19% des montants investis sur l'année. Cependant, depuis le début de l'année 2006, ces derniers ont été moins actifs avec seulement 11% des engagements du secteur.

Les acquisitions des fonds allemands ont continué à décroître en 2005. Ces derniers ont cédé pour 1.5 Md€ d'actifs, essentiellement au 4^{ème} trimestre. C'est la crise que traversent actuellement les fonds ouverts allemands qui explique l'augmentation de leurs niveaux d'arbitrage depuis le début de l'année 2006.

Les espagnols, peu nombreux pour le moment ont fait une « entrée » remarquée sur le marché avec 8% des engagements au 1^{er} trimestre 2006.

Répartition des investissements nets par origine - 1^{er} trimestre 2006



Source : CBRE, rapport avril 2006

6.1.4.2. Analyse par nature

15.6 Md€ ont été investis en immobilier d'entreprise en 2005 et 7.1 Md€ sur le 1^{er} trimestre 2006 (source: Atisreal)

Les principaux investisseurs sur le marché de l'immobilier sont :

- les foncières
- les fonds d'investissement et fonds opportunistes
- les compagnies financières, sociétés d'assurances...
- les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)

i- les foncières

Avec plus de 3.4 Md€ d'acquisitions, les foncières ont totalisé environ 50% des montants investis au 1^{er} trimestre 2006 (71% des investissements français étant réalisés par des foncières). Les SIIC notamment ont été les acteurs les plus dynamiques de ce début d'année 2006 avec 80% des acquisitions réalisées par les foncières soit 40% du montant total des investissements.

En 2005, les foncières n'arrivaient qu'en seconde position, derrière les fonds moyen/long terme, avec 31% du total investi sur l'année.

La mise en place du statut SIIC en 2003 a considérablement modifié leur comportement en les poussant dans le même temps vers un arbitrage massif.

Il existe plus de 30 foncières cotées à Paris dont la majorité a opté pour le régime SIIC. Parmi les SIIC récemment cotées, on retrouve Société Foncière Paris Ile de France SIICinvest, Vectrane et Züblin Immobilière France.

	Cours au 03/10/2006 (€)	Capitalisation (M€)	Dividende / action		Rdt. / dernier div. versé	ANR hors droits		Prime sur ANR	
			2004	2005		2005	2006	2005 ⁽¹⁾	2006 ⁽¹⁾
Acanthe	3,3	264,4	0,8	0,3	8%	nd	nd	nd	nd
Developement									
Affine	120,4	325,1	3,9	4,1	3%	272	283	-23%	15%
Altarea	124,2	979,7	nd	2,4	2%	485	552	4%	78%
	57,9	2 040,6	1,7	2,0	3%	1 241	1 313	4%	55%
Bail Investissement									
Foncière des régions	119,5	2 076,3	2,5	2,5	2%	1 158	1 358	12%	53%
	52,5	2 260,9	2,1	2,1	4%	1 779	2 118	7%	7%
Foncière Lyonnaise									
Foncière Masséna	12,0	82,4	4,5	0,0	0%	28	31	37%	168%
Gecina	105,2	6 547,7	3,7	3,9	4%	5 106	5 656	10%	16%
Klépierre	119,7	5 525,9	2,3	2,7	2%	3 152	3 393	11%	63%
Mercialys	26,0	1 895,9	0,5	0,6	2%	1 183	1 234	15%	54%
	30,0	574,0	nd	nd	nd	33	171	3%	236%
Mines de la Lucette									
Paris IDF	113,0	42,9	3,1	2,5	2%	42	nd	na	nd
Siicinvest	2,4	70,3	2,2	nd	nd	72	nd	na	nd
SIIC de Paris	270,0	527,2	8,5	9,2	3%	387	nd	4%	nd
Silic	107,0	1 859,8	3,2	3,5	3%	1 268	1 481	7%	26%
Tour Eiffel	125,0	648,8	1,6	4,0	3%	324	384	-30%	69%
Unibail	168,0	7 712,0	4,8	4,0	2%	4 511	5 517	6%	40%
Vectrane	15,6	256,3	nd	0,6	4%	208	266	7%	-4%
Zublin	14,1	56,2	nd	0,5	4%	28 ⁽²⁾	nd	na	nd
Médiane								7%	53%

Source: Datastream, Sociétés

(1) calculé sur la base du cours moyen de la période

(2) au 30/09/2005

	Nombre de m² de bureaux	Bureaux	Centres commerciaux	Congrès expositions	Habitation	Entrepôts	Autres	France	Europe	Région Parisienne	Province
Acanthe Developement	33 540	45%	15%	0%	41%	0%	0%	100%	0%	92%	9%
Affine (2)	386 600	37%	15%	0%	18%	30%	0%	98%	3%	55%	43%
Altarea (2)	0	0%	100%	0%	0%	0%	0%	91%	9%	14%	76%
Bail Investissement (2)	262 000	21%	11%	0%	2%	66%	0%	100%	0%	70%	30%
Foncière des régions (2)	1 184 402	57%	17%	0%	17%	7%	2%	100%	0%	51%	49%
Foncière Lyonnaise	305 220	77%	14%	0%	0%	0%	6%	100%	0%	100%	0%
Foncière Masséna (2)	24 000	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Gecina	1 443 792	56%	0%	0%	41%	0%	3%	100%	0%	94%	6%
Klépierre (2)	187 686	7%	94%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	15%	35%
Mercialys (2)	0	0%	94%	0%	0%	0%	6%	100%	0%	5%	96%
Mines de la Lucette	124 400	19%	0%	0%	5%	76%	0%	100%	0%	65%	35%
Paris IDF	39 354	54%	0%	0%	0%	19%	27%	100%	0%	100%	0%
Siicinvest	13 069	39%	29%	0%	0%	32%	0%	100%	0%	nd	nd
SIIC de Paris	74 831	93%	3%	0%	1%	0%	3%	100%	0%	100%	0%
Silic	533 788	56%	6%	0%	0%	0%	37%	100%	0%	100%	0%
Tour Eiffel (1) (2)	184 179	29%	0%	0%	0%	29%	42%	100%	0%	69%	31%
Unibail	582 810	39%	38%	25%	0%	0%	0%	100%	0%	86%	14%
Vectrane (2)	103 957	nd	nd	nd	nd	nd	nd	100%	0%	nd	nd
Zublin	28 123	100%	0%	0%	0%	22%	0%	100%	0%	100%	0%

(1): données consolidées prenant en compte l'acquisition de Locafimo en Décembre 2005

(2): données au 31 Décembre 2005

ii- les fonds d'investissement moyen/long terme et fonds opportunistes

Les fonds d'investissement et les fonds opportunistes sont des fonds spécialisés dans les investissements immobiliers.

La différence entre eux réside dans la possibilité pour les fonds opportunistes d'investir dans des catégories d'actifs plus risquées comme les projets dits « en blanc » (construction lancée sans location ou vente préalable à l'utilisateur) ou des actifs en difficulté (actifs nécessitant de lourds travaux de restructuration...). Par conséquent, les objectifs de rendement des fonds opportunistes sont plus élevés que ceux des fonds d'investissement.

Les fonds moyen/long terme ont représenté près de 50% des montants investis en 2005 contre moins de 40% en 2004. Depuis 2001, les fonds moyen/long terme ont détrôné les fonds opportunistes et sont parmi les acteurs les plus actifs du marché. Ils opèrent généralement en Ile de France sur des transactions de montants unitaires supérieurs 100 M€.

Durant le 1^{er} trimestre 2006, 35% des arbitrages ont été réalisés par les fonds opportunistes, les fonds moyen/long terme (notamment les fonds ouverts allemands) représentant 29% des ventes ce trimestre contre 20% en 2005.

iii- les compagnies financières, banques, assurances, caisses de retraites...

Les banques et les compagnies d'assurance au sens large investissent pour leur compte propre dans l'immobilier d'entreprise.

Durant l'année 2005, ces acteurs ont été actifs à l'achat comme à la vente. Ils sont notamment intervenus sur le marché des bureaux en région parisienne et sur celui des entrepôts en Province.

Au 1^{er} trimestre 2006 les assurances et assurances vies ont représenté 9% des investissements français.

iv- les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et leurs « successeurs » les Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) acquièrent et gèrent des patrimoines immobiliers. Elles collectent des fonds auprès du public et redistribuent les loyers et les avantages fiscaux à leurs porteurs de parts.

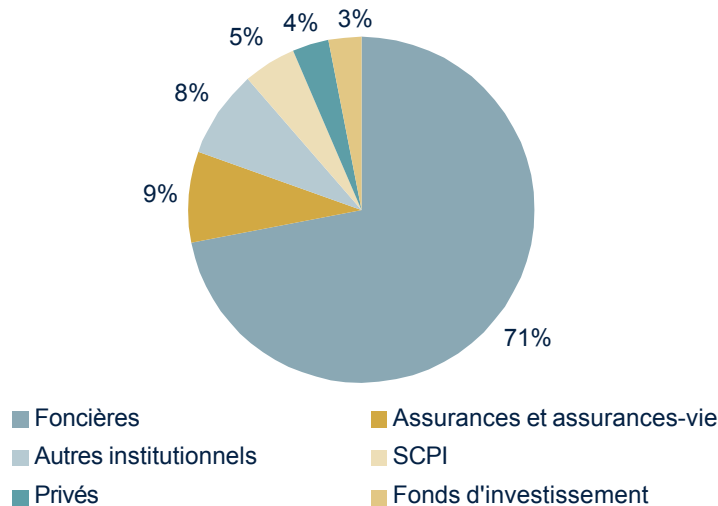
Sur l'année 2005, les SCPI ont réalisé près de 600 M€ d'investissement dans l'immobilier d'entreprise.

L'OPCI est présenté comme le successeur de la SCPI, en conservant ses avantages actuels et en bénéficiant d'atouts nouveaux et renforcés (liquidité, fiscalité, souplesse de la gestion financière...). L'OPCI est régi par la loi de simplification de droit 2004-1343 et de l'Ordonnance 2005-1278 qui remplace les SCPI par les OPCI.

L'OPCI bénéficiera d'un nouveau statut proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement en Valeurs Mobilières). L'OPCI pourra être de deux types (inspirés des deux formes actuellement utilisées pour les OPCVM : SICAV et FCP) et répondra à deux régimes fiscaux.

Les OPCI seront placés sous le contrôle de l'AMF et devront bénéficier, comme les SCPI, d'un agrément préalable de l'AMF.

Typologie des acteurs français – 1^{er} trimestre 2006



Source : CBRE, rapport avril 2006

6.2. STRATÉGIE

6.2.1. Stratégie et organisation de FONCIERE INEA

FONCIERE INEA dispose d'atouts importants :

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

FONCIERE INEA est aussi

supportée par un actionnariat de référence, mixte et qui a toujours adhéré à la stratégie du management, en l'accompagnant dans ses levées de fonds, et

axée sur une organisation opérationnelle souple et réactive eu égard aux opérations d'investissements, ainsi que modulable et démultipliable dans la gestion de ses actifs ;

Objectifs et Stratégie de Foncière INEA

FONCIERE INEA définit sa stratégie pour atteindre les objectifs suivants :

- opter pour le statut de SIIC, afin de pouvoir bénéficier des avantages que ce statut confère ;
- continuer à acquérir et à gérer un portefeuille d'actifs de qualité dans l'immobilier tertiaire, liquides au regard de leur taille et de leur localisation, avec pour objectif d'atteindre une taille cible de l'ordre de 300 millions d'euros ;
- atteindre un objectif de taux de rendement interne global moyen de ses fonds propres de l'ordre de 15% sur un horizon de 5 à 7 ans ;

1. FONCIERE INEA a engagé les chantiers nécessaires pour opter pour le statut de SIIC avant le 30 avril 2007 avec effet rétroactif au 1er janvier 2007.

2. FONCIERE INEA veut continuer à acquérir et à gérer un portefeuille d'actifs de qualité, liquides par leur taille et leur localisation.

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

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

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

La taille des actifs recherchés par FONCIERE INEA permet d'assurer la liquidité de son patrimoine. En effet, cette taille d'actif intéresse autant des investisseurs locaux à la recherche d'une diversification de leur patrimoine financier que des investisseurs institutionnels qui cherchent à augmenter leur patrimoine foncier en acquérant des ensembles d'actifs de taille moyenne. Cette stratégie vise à prémunir la Société contre les cycles immobiliers produits, qui sont perçus comme de plus en plus courts.

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

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

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

Dans les 18 prochains mois, FONCIERE INEA se fixe l'objectif d'investir environ 100 millions d'euros dans des immeubles commerciaux. A moyen terme, la Société a pour objectif de détenir un portefeuille immobilier d'environ 300 millions d'euros diversifié entre des bureaux, locaux d'activité, plateformes de messageries, voire d'autres types d'actifs.

3. atteindre un objectif de taux de rendement interne global moyen de ses fonds propres de l'ordre de 15% par an à un horizon de 5 à 7 ans

FONCIERE INEA a pour objectif d'atteindre un rendement moyen de ses fonds propres d'environ 15% par an à un horizon de 5 à 7 ans, compte tenu d'un ratio Loan To Value (LTV) situé entre 60% et 70%, et d'un rendement locatif net d'environ 8% sur l'ensemble du portefeuille. Par ailleurs, Foncière INEA prévoit une durée moyenne de détention de ses actifs entre 4 et 7 ans.

Acquéreur essentiellement des bâtiments neufs en VEFA (vente en état futur d'achèvement), FONCIERE INEA doit anticiper leurs premiers mois de production en :

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

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

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

Pour renforcer ses fonds propres et financer ses acquisitions, la Société a réalisé depuis sa création plusieurs augmentations de capital grâce à des placements privés auprès de personnes physiques, de holdings familiaux et d'investisseurs institutionnels ; elle souhaite désormais poursuivre cette stratégie de levée de fonds en recourant à un appel public à l'épargne.

6.2.2.

Organisation de Foncière INEA

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

Organisation interne

La gouvernance de la FONCIERE INEA est conforme aux meilleures pratiques du marché. Le Conseil de Surveillance définit les grandes orientations de l'activité, exerce un contrôle permanent de la gestion de la société et nomme les membres du Comité d'Audit. Le directoire, composé au maximum de cinq membres personnes physiques, administre et dirige la société.

Le comité d'investissements, indépendant du Directoire, étudie tous les projets d'acquisitions ou de cessions de biens immobiliers ou de titres de sociétés immobilières et donne un avis consultatif. Il se compose au maximum de 11 membres actionnaires. Madame Arline Gaujal-Kempler assure actuellement la fonction de Présidente de ce comité.

Contrat de prestations de services avec la société GEST

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

Ces trois personnes ne sont pas directement salariés de FONCIERE INEA mais d'une société de service (GEST sarl), dédiée majoritairement au développement et la gestion de Foncière INEA et pilotée par ces mêmes trois personnes.

Créée en novembre 2004, GEST est contrôlée par Philippe Rosio, Arline Gaujal et Alain Juliard, respectivement président du directoire et directeur général et président du Conseil de Surveillance de Foncière INEA.

En date du 1er février 2005, GEST a conclu avec Foncière INEA un contrat de management et de gestion administrative. La durée minimale de ce contrat sera de 7 ans à compter la date de première cotation et peut se prolonger par la suite par périodes de 5 ans par tacite reconduction. Les principaux termes de ce contrat sont décrits au paragraphe 22.4 « Convention de prestations de services avec GEST sarl ».

Les missions de GEST consistent à assister FONCIERE INEA ou à coordonner ses prestataires de services dans les domaines suivants :

- la gestion administrative de Foncière INEA et de ses filiales qui comprend le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales, et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- l'asset management qui comprend la recherche de produits, les due diligences, les négociations avec les vendeurs, le financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec le gestionnaire desdits immeubles, le suivi des travaux, les questions d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des immeubles.

Afin d'accompagner le développement de la Foncière, l'équipe de GEST sera progressivement renforcée.

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

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

6.2.3. *Organisation opérationnelle*

L'organisation opérationnelle de la Société s'appuie à la fois sur les compétences de son Directoire et de son Conseil de Surveillance ainsi que sur des prestataires à qui la Société a choisi de confier la mise en œuvre de certaines missions sous sa supervision.

(a) Organisation interne

Les décisions stratégiques de la Société sont arrêtées par le Conseil de Surveillance qui définit les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Le Conseil de Surveillance peut en particulier s'appuyer sur les compétences, l'expérience et la disponibilité de ses membres.

Le Directoire pour sa part 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.

(b) Comité d'Investissements

La décision de procéder ou non à une opération d'investissement donnée appartient aux seuls organes sociaux de la Société.

Il existe en outre un comité d'Investissements qui délibère sur tous les projets de la Société de vente ou d'acquisition de biens immobiliers ou de titres de sociétés immobilières et donne un avis consultatif.

En cas d'avis positif du comité, le Directoire pourra effectuer l'opération projetée présentée au comité sans préjudice des autres stipulations statutaires applicables. En cas d'avis négatif, le Directoire ne pourra passer outre cet avis qu'à condition d'avoir obtenu l'accord préalable du Conseil de Surveillance de la Société.

(c) Contrat de prestations de services avec GEST SARL

Aux termes d'un contrat conclu le 1er février 2005, la société GEST SARL fournit des missions de prestations de services pour FONCIERE INEA.

Les principaux termes de ce contrat sont décrits au paragraphe 22.4 « Convention de prestations de services avec GEST SARL ».

6.2.4. *Avantages concurrentiels:*

La Société considère que ses atouts concurrentiels relèvent :

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

6.3. DESCRIPTION DU PATRIMOINE ET DE L'ACTIVITÉ

6.3.1. Description du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier correspond exclusivement à l'immobilier tertiaire neuf en Régions : essentiellement des immeubles de bureaux et plateformes de messagerie.

Au 30 juin 2006, ce patrimoine représente 82.729 m² de surface utile de bureaux, entrepôts et locaux d'activité se répartissant en 25.771 m² livrés et comptabilisés au bilan de FONCIERE INEA ou d'une de ses filiales et 56.958 m² correspondant à des promesses signées par FONCIERE INEA ou une des ses filiales.

Patrimoine	Localisation	Utilisation	Nb de bâtiments	Surface utile (m ²)	Valeur locative en K€	Taux de vacance	Date d'achèvement ^{4 5}
<u>Au Bilan de FONCIERE INEA ou des Filiales</u>							
Europlaza	Metz	Bureaux	1	2.495	297	0%	Janvier 2005
SCI PA (Steelcase)	Strasbourg (Schiltigheim)	Bureaux	3	7.326	957	0%	Mai 2006
SAS Messageries Développement (SERNAM)	Régions	Messageries	9	9.087 ¹	625 ¹	0%	2006-2007
SCI P01	Sénart (RP)	Entrepot	1	6.863 ²	363	Travaux en cours	Décembre 2005
Total			14	25.771	2.242		
<u>Promesses signées</u>							
Espace Concorde	Montpellier	Bureaux	2	6.219	807	na	Juillet/ Novembre 2006
SAS Messageries Développement (SERNAM)	Régions	Messageries	15	14.287 ¹	1.039 ¹	na	2006-2007
LAZARD Régions ⁴	Régions	Bureaux	16	27.686		na	2006-2007
Le Prisme	Nantes	Bureaux	1	2.931	479	na	Novembre 2006
Champ Chardon	Orléans	Bureaux	2	5.835	735	na	Août 2006/Avril 2007 ³
Total			36	56.958	6.470		
			50	82.729	8.712		
TOTAL HORS PARTICIPATIONS			25	52.491	6.685		
TOTAL GENERAL							

¹ ramené à la quote-part de FONCIERE INEA (22%)

² ramené à la quote-part de FONCIERE INEA (25%)

³ pour le second immeuble. Le premier étant déjà construit et loué depuis 2000 et jusqu'à 2009

⁴ La date d'achèvement correspond à la date de livraison⁵. Les loyers sont perçus à compter de cette date

⁵ Tous les immeubles sont neufs et sous garantie décennale

⁴ Promoteur immobilier sans aucun lien avec la Banque Lazard

⁵ Sans réserve significative

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

La FONCIERE INEA possède 4 immeubles de bureaux, 9 plateformes de messageries (sur 24 attendues) et un entrepôt répartis comme suit :

Europlaza



L'immeuble Europlaza se situe dans un ensemble immobilier à usage principal de bureaux édifié à Metz, Technopôle de Metz. L'immeuble à usage exclusif de bureaux a été livré fin 2004 et possède une surface utile de 2.495m² réparti sur deux étages (R+2). L'ensemble immobilier comprend un rez-de-chaussée et deux étages ainsi que 63 parkings en extérieur. L'immeuble est entièrement loué à 9 locataires.

Siège de Steelcase International (SAS Messageries Développement)



Le siège de la société Steelcase International a été livré en mai 2006. L'ensemble immobilier situé à Schiltigheim (67300) dans l'Espace Européen de l'Entreprise se compose de 3 bâtiments à usage exclusif de bureaux pour une surface totale de 7.326m². Les bâtiments B1 & B2-B3 s'élèvent respectivement sur deux étages (R+2) à

trois étages (R+3) et comprennent 250 places de parking. La société Steelcase International occupe l'intégralité de l'ensemble immobilier.

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



La FONCIERE INEA possède une participation de 22% dans la société Messageries Développement dont l'objet est la construction d'une vingtaine de plateformes de messageries pour SERNAM XPRESS sur une période de 3 ans pour environ 100.000 m² et un investissement total de 82 M€. La société SERNAM- XPRESS contracte systématiquement un bail ferme de 9 ans pour chacune des unités à construire. Au 30 juin 2006, 9 contrats de bail ont été signés avec SERNAM-XPRESS.

	Superficie (en m²)	Date de prise d'effet des baux
Toulouse - Castelnau D'Estrefonds - 31	5.501	01/11/06
Amiens - Longueau - 80	3.008	16/12/05
Strasbourg - Neuhoof - 67	2.943	22/12/05
Reims Messagerie - 51	3.503	01/10/05
Reims Entrepôt – 51	6.410	09/05/06
Bordeaux - Bègles - 33	5.491	01/01/07
Epernay – 51	2.200	01/12/07
Marseille - Miramas - 13	9.459	01/06/07
Tours - Parçay Meslay - 37	2.790	01/04/07
Total	41.305	

Sénart (Participation de 25% dans la SCI P01)

La FONCIERE INEA possède une participation de 25% dans la SCI P01 au côté de PRD (75%) qui détient une plateforme logistique récente de classe A d'une surface totale de 27.452m². Suite au départ négocié du locataire précédent, des travaux d'aménagement ont été entrepris en vue d'une recommercialisation de l'ensemble dès mai 2006. Cet actif est destiné à être cédé en janvier 2007.

ii. Immeubles sous promesse d'achat

Le patrimoine de FONCIERE INEA pour lequel les accords de promesse d'achat ont été signés, se compose de :

Espace Concorde (Montpellier)



Immeuble de bureaux neuf composé de 2 bâtiments livrés respectivement en juillet et novembre 2006. L'Espace Concorde se situe sur la ZAC de l'aéroport de Montpellier à Perols dans l'Hérault. L'ensemble se compose de deux bâtiments de deux étages (R+2) pour une surface utile de 6.219m². Le premier bâtiment livré est loué à plus de 60% à 3 locataires.

Portefeuille « Lazard Régions »

Immeuble Soho (Rouen)



Immeubles Château Gombert (Marseille)



Immeubles Parc Leonard de Vinci (Bordeaux Pessac)



Immeubles Parc Ariane (Bordeaux Mérignac)



FONCIERE INEA a signé le 13 mars 2006 les promesses de vente avec le Groupe Lazard portant sur ce portefeuille d'immeubles de bureaux à construire sur 5 sites pour

une surface locative totale de 27.686m². La livraison des immeubles sera étalée sur 2006 et 2007. Le promoteur a octroyé une garantie locative de 12 mois à compter de la date de livraison des immeubles

Les 5 sites comprennent 16 immeubles tous situés en Régions

Emplacement	Surface locative (m2)	Nombre de parkings	Nombre de bâtiments	Date de livraison
Rouen	2.074	83	1	Sept 2006
Nancy	3.441	120	3	Mars 2007
Bordeaux (Pessac)	7.105	286	3	Nov 2006
Marseille	9.042	265	5	Mars 2007
Bordeaux (Merignac)	6.024	241	4	Mars 2007
Total	27.686	995	16	

Immeuble Le Prisme (Nantes)

FONCIERE INEA a signé le 29 juin 2006 une promesse de vente avec 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 2.931m². Il est prévu que le rez-de-chaussée accueille 580m² de surface commerciale, le reste de l'immeuble accueillant 2.351m² de bureaux. La livraison de l'immeuble est prévue pour novembre 2006. Ce dernier fait l'objet d'un bail ferme du GIE Ernst & Young pour la partie bureaux.

Immeuble Champ Chardon (Orléans)

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

6.3.2. Description de la situation locative

FONCIERE INEA a facturé un montant de loyers (hors charges) de 447K€ euros au titre du premier semestre 2006. 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 IFRS la société SAS Messageries Développement est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

- 179 K€ à Steelcase International SA via SCI PA
- 184 K€ aux 9 locataires identifiés au titre de baux contractés pour la location de l'immeuble Europlaza de Metz
- 84 K€ à la SERNAM au travers de la participation de 22% détenu par FONCIERE INEA dans Messageries Développement (société consolidée par mise en équivalence)

Principaux locataires

Au 30 juin 2006, les principaux locataires sont Steelcase International et SERNAM XPRESS. La dépendance de la Société envers ces locataires (voir paragraphe 4.1.2

« Risques liés à l'exploitation ») devrait sensiblement se réduire dans les 12 prochains mois, compte tenu de ses engagements qui entraîneront une dispersion locative réelle.

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 travaux⁶. Les impôts et les taxes, et notamment l'impôt foncier, sont majoritairement remboursés par les locataires à FONCIERE INEA.

Pour l'ensemble de ces 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 (a) 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 ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile de France et

(c) les primes d'assurance étant précisé que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil sont exclues des dites charges récupérables ;

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

Investissements

Au cours des années 2002, 2003, 2004 et 2005, 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 2005 et au cours du 1^{er} semestre 2006.

Il est à préciser que l'ensemble des immeubles étant neufs, ces immeubles bénéficient d'une garantie décennale.

La seule exception est constituée par les travaux en cours de réalisation dans le cadre de la recommercialisation de la plateforme logistique détenue à hauteur de 25% via la SCI P01 qui est destinée à être cédée en janvier 2007.

Ainsi dans le cadre de ces travaux, une parcelle de terrain a été acquise en décembre 2005 pour 209.000 € et des travaux de mise en conformité du bâtiment au vue des autorisations d'exploitation les plus récentes, seront entrepris au cours du 2^{ème} semestre 2006 pour un budget en cours de validation.

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.

Durée

⁶ A ce titre, il ne s'agit pas de loyers « triple net »

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

Il est précisé que les contrats de bail signés avec respectivement la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement – Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie) et GEODERIS le groupement d'intérêt public qui lui est lié, ont pris effet pour le premier le 1^{er} novembre 2004 et pour le second le 1^{er} décembre 2004 et ont une durée de 9 ans, sachant que les parties ont conventionnellement prévu aux termes de chaque bail que la DRIRE pourrait résilier le bail au cours des 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} années du bail (moyennant un préavis de 12 mois) et que GEODERIS pourrait résilier le bail au cours des 5^{ème} et 6^{ème} années du bail (moyennant un préavis de 12 mois) dans l'hypothèse d'une opération de suppression, concentration ou transfert de services à la suite de laquelle l'Etat n'aurait plus l'utilité des locaux donnés à bail après une période de six ans.

Faculté de renégociation des loyers

En règle générale, et sous réserve des mécanismes d'augmentation légale du loyer indexé en fonction de la variation de l'indice INSEE ICC (voir paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier »), les loyers déterminés lors de la conclusion du contrat de bail ne peuvent faire l'objet de réévaluation pendant la durée initiale de celui-ci. Dans la limite des possibilités offertes par le cadre réglementaire des baux commerciaux (voir paragraphe 6.3.3 « Réglementations et fiscalité applicables à la Société »), FONCIERE INEA pourra procéder à la réévaluation des loyers lors du renouvellement des contrats de bail.

	Adresse	Locataire	Date du bail	Prise d'effet (1)	Prochaine échéance	Expiration
SAS Messageries Développement (SERNAM) détenu à 22%	Reims Entrepôts	Sernam-Xpress	23/11/2004	09/05/2006	08/05/2015	08/05/2015
	Reims Messageries	Sernam-Xpress	17/12/2004	01/10/2005	30/09/2014	30/09/2014
	Tours - Parcay Meslay	Sernam-Xpress	17/12/2004	01/04/2007	31/03/2016	31/03/2016
	Strasbourg	Sernam-Xpress	24/02/2005	22/12/2005	21/12/2014	21/12/2014
	Amiens - Longueau	Sernam-Xpress	17/12/2004	16/12/2005	15/12/2014	15/12/2014
	Bordeaux - Begles	Sernam-Xpress	15/01/2005	01/01/2007	31/12/2015	31/12/2015
	Marseille - Miramas	Sernam-Xpress	15/01/2005	01/06/2007	31/05/2016	31/05/2016
	Toulouse - Castelnau D'Estrefonds	Sernam-Xpress	15/01/2005	01/11/2006	31/10/2015	31/10/2015
	Epernay	Sernam-Xpress	30/06/2006	01/12/2007	30/11/2016	30/11/2016
SCI PA (Steelcase) Strasbourg	Rue de Bruxelles 67300 Schitigheim	Steelcase International	23/12/2004	01/05/2006	30/04/2012	30/04/2015
Europlaza - Metz	1 rue Claude Chappe METZ Technopolis 57070	Altiga Lorraine	02/06/2003	01/01/2004	31/12/2007	31/12/2012
		Condesa 1	01/03/2005	01/03/2005	28/02/2008	28/02/2014
		INGEROP	30/11/2004	01/12/2004	30/06/2012	30/11/2013
		Crédit Lyonnais	22/01/2004	01/04/2004	31/03/2007	31/03/2013
		DRIRE	06/12/2004	01/11/2004	31/10/2010 (2)	31/10/2013
		Geoderis	06/12/2004	01/12/2004	31/11/2010 (3)	30/11/2013
		Condesa 2	22/07/2004	01/09/2004	31/08/2007	31/08/2013
		FAC SIMILE Strasbourg	26/01/2004	01/03/2004	28/02/2007	28/02/2013
		CARI THOURAUD	16/03/2005	01/04/2005	31/03/2011	31/03/2014

(1) la date de "prise d'effet" de chaque bail correspond à la date "limite" de mise à disposition du bien tel que visée dans chaque bail. Il se peut qu'il y ait un décalage de quelques semaines, voire quelques mois par rapport à la date réelle de mise à disposition du bien. Ce décalage est à prendre en considération également dans la date d'expiration de chaque bail.

(2) Cette date du 31.10.2010 est la date de prochaine échéance, sous réserve que le preneur n'ait pas résilié le bail, comme indiqué plus haut, au cours des 4èmes, 5èmes et 6èmes années (préavis 12 mois) de celui-ci, du fait d'une suppression, concentration ou transfert de services, à l'issue de laquelle l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués ou encore sous réserve que le preneur n'ait pas donné congé après une période de six ans.

(2) Cette date du 31.11.2010 est la date de prochaine échéance, sous réserve que le preneur n'ait pas résilié le bail, comme indiqué plus haut, au cours des 5èmes et 6èmes années (préavis 12 mois) de celui-ci, du fait d'une suppression, concentration ou transfert de services, à l'issue de laquelle l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués ou encore sous réserve que le preneur n'ait pas donné congé après une période de six ans.

Pour l'ensemble des contrats de bail, le loyer de base est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC publié par l'INSEE permettant une revalorisation annuelle du montant du loyer. En 2005, la revalorisation automatique liée à la variation de l'indice ICC a été marginale pour la Société dans la mesure où la Société a cédé ses actifs 2004 et n'a acquis les actifs en portefeuille en 2005 qu'au cours de cette année.

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

6.3.3. *Réglementations et fiscalité applicables à la Société*

Dans la conduite de son activité, FONCIERE INEA est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au statut de SIIC lorsque l'option pour ce régime aura été exercée, les règles de droit commun 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.

o Régime fiscal applicable à la Société

Sous réserve du statut particulier de SIIC plus amplement décrit ci dessous, FONCIERE INEA est une société soumise aux dispositions de droit commun.

6.3.3.1. *Statut de 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 modalités d'option pour ce régime, ainsi que les obligations déclaratives des SIIC, ont été précisées par le décret 2003-645 du 11 juillet 2003 (codifié à l'article 46 ter A de l'annexe III au Code général des impôts). Une instruction parue au « Bulletin officiel des impôts » 4 H-5-03 n° 158 bis du 25 septembre 2003 a commenté ce régime.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier FONCIERE INEA entend adopter ce statut dès que possible c'est à dire à compter du 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont d'ores et déjà satisfaites. Cette option concernera donc FONCIERE INEA, les sociétés civiles suivantes, la SCI PA et la SCI P01. Messageries Développement SAS ne sera pas concernée par l'option.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, les revenus retirés de ces autres activités sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC. Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée.

6.3.3.2. Détermination des résultats

Les SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des conditions de distribution suivantes :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles au titre de l'activité relevant de ce régime doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, doivent être distribués à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC (ou d'une autre SIIC qu'elle contrôle) doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception).

Si les SIIC ou leurs filiales qui ont opté pour le régime des SIIC ne procèdent pas, dans le délai et la proportion exigés, aux distributions nécessaires, elles encourent la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes) de l'exercice concerné. Si les distributions ont eu lieu dans le délai et la proportion exigés, mais que le résultat du secteur exonéré est ultérieurement rehaussé, la quote-part de résultat rehaussé non distribuée est imposable à l'impôt dans les conditions de droit commun.

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 celles provenant des activités imposables.

6.3.3.3. Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'entreprise 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. Pour FONCIERE INEA, sur la base des informations fiscales disponibles actuellement (liasses fiscales au 31 décembre 2005), les conséquences de cette cessation d'activité ne devraient pas être significatives.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie calculé au taux de 16,5% sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de l'année de l'option et des trois années suivantes.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC (s'il en existe) peut être imputé sur le résultat de cessation en ce y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 16,5%. Le solde non imputé est définitivement perdu.

6.3.3.4. Calcul de l'impôt de sortie

Les sociétés de FONCIERE INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, seront redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société qui opte pour le régime des SIIC par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes. L'impôt de 16,5% s'appliquera sur cette base.

Selon une première estimation l'exit tax qui s'élève à 897K€ ce qui devrait avoir un impact de 559K€ dans les comptes en 2007 après reprise de la provision de 338 K€.

La valeur vénale (droits compris) au 1^{er} janvier 2007 des actifs immobiliers du Groupe FONCIERE INEA, présentés au chapitre 6 « Aperçu des activités », et soumis à cet impôt devrait s'élever à 86.200 K€ (Les entrepôts SERNAM ne sont pas soumis à cet impôt).

L'exit tax de 897K€ (estimation) sera réglée par FONCIERE INEA en 4 versements égaux le 15 décembre 2007 et les 15 décembre des 3 années suivantes.

Des ajustements tenant compte des modifications de valeur pouvant être constatées au 1^{er} janvier 2007 pourront intervenir.

Perte du bénéfice du régime des SIIC

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence des filiales qui ont opté. Dans l'hypothèse où la Société sortirait du régime des SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5% du fait de l'option pour le régime des SIIC.

Le non-respect de l'obligation de conservation pendant 5 ans des actifs que la Société pourrait acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par l'application d'une pénalité égale à 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

o Régime applicable à la détention des actifs immobiliers de FONCIERE INEA

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

En application de ce régime, la Société, lorsqu'elle est propriétaire, est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes (murs principaux, cages d'escalier, ascenseurs, halls, entrées, etc.). La Société peut ainsi jouir librement des parties communes, sous réserve

de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. La valeur locative du lot, sa superficie et son emplacement permettent de déterminer les quotes-parts détenues par FONCIERE INEA dans les parties communes, sur la base desquelles sont déterminés les droits de vote au sein des assemblées de copropriétaires et les charges liées à l'entretien des parties communes.

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

- . règlement de copropriété: il définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes;

- . syndic: organe exécutif du syndicat des copropriétaires, la mission du syndic est de convoquer les assemblées des copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts;

- . assemblée générale des copropriétaires: elle adopte le budget prévisionnel de la copropriété et approuve les travaux à effectuer.

o Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé

- ***Amiante***

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

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

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

- ***Prévention du risque de légionellose***

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

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

o Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes

- ***Ascenseurs***

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

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

- ***Immeubles de grande hauteur***

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

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

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

o Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

- ***Installations classées***

Dans les cas où les sites détenus par FONCIERE INEA seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, FONCIERE INEA est tenue, aux termes de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires. A la date d'enregistrement du présent document de base, FONCIERE INEA estime qu'aucun site n'est exposé à un risque équivalent.

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

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe pas d'ICPE dans les immeubles de FONCIERE INEA. FONCIERE INEA est tenue de respecter la réglementation pour l'utilisation et les rejets à l'eau, notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (Loi sur l'eau de janvier 1992).

o Réglementation en matière de baux commerciaux

FONCIERE INEA est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par le Décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, codifié pour partie aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration du bail que s'il entend, notamment, construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

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

excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

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

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

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

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par FONCIERE INEA ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisine du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite « du plafonnement » instaurée par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953. A moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués (« facteurs locaux de commercialité ») entraînant une variation de la valeur locative de plus de 10%, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC. Echappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement », les bureaux, les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de 9 années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux de bureaux ou locaux monovalents et à l'issue du bail en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux d'une durée dépassant 12 ans. Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché.

6.3.4.

Assurances et couvertures des risques

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

a) Assurances relatives à l'immeuble Europlaza (Metz)

Une police d'assurance dommage en « péril dénommé » a été souscrite par FONCIERE INEA en qualité de propriétaire des immeubles assurés, auprès d'AZUR ASSURANCE. Les indemnités versées par l'assureur en cas de sinistre sont perçues par le propriétaire.

Ce contrat est souscrit pour une durée ferme de douze mois avec tacite reconduction, débutant le 28 janvier 2005. En cas de dénonciation le préavis est de deux mois.

Les principaux éléments de la police souscrite auprès d'AZUR ASSURANCE sont présentés ci-dessous :

Garanties	Niveau de couverture
Incendie et risques annexes (Explosions, foudre, choc ou chute de tout ou partie d'appareils de navigations aérienne, choc d'un véhicule terrestre)	En cas de reconstruction = Valeur d'usage augmentée selon le choix de l'assuré de la Valeur à Neuf ou des Pertes Indirectes
	En cas de non reconstruction = Valeur d'usage sans excéder la valeur vénale
	Perte de loyers : 2 années de loyers
	Recours des locataires et troubles de jouissance : 4 619 250 euros
	Recours des voisins et des tiers : 4 619 250 euros
Tempête, grêle, poids de la neige sur les toitures	Mêmes limites et conditions qu'en cas d'incendie
Catastrophes naturelles	Mêmes limites et conditions qu'en cas d'incendie
Responsabilité civile du fait de l'immeuble	Dommages corporels : 6 400 000 euros
	Dommages matériels causés par accidents : 1 847 700 euros
	Dommages matériels causés par explosion : 461 925 euros
Vol : détériorations causées aux bâtiments et embellissements	Valeur d'usage sans pouvoir excéder la valeur vénale en cas de non reconstruction ou de non remplacement
Bris de glace	Valeur de remplacement au jour du sinistre majorée des frais de pose, dépose et transport s'il y a lieu, dans la limite de 4 619€
Dégâts des eaux	Pour les bâtiments (y compris honoraires d'architecte) : Valeur d'usage augmentée selon le choix de l'assuré de la Valeur à Neuf ou des Pertes Indirectes
	Perte de loyers : 2 années de loyers

Le montant global de la prime annuelle d'assurance s'élève à 2910€. La prime est entièrement refacturée aux locataires.

b) Assurances relatives à l'immeuble Schiltigheim (Strasbourg)

2 polices d'assurance dommage en « péril dénommé » ont été souscrites par FONCIERE INEA en qualité de propriétaire des immeubles assurés, auprès de GENERALI ASSURANCES. Les indemnités versées par l'assureur en cas de sinistre sont perçues par le propriétaire.

Ce contrat est souscrit pour une durée ferme de douze mois avec tacite reconduction, débutant le 27 avril 2006. En cas de dénonciation le préavis est de deux mois.

Les principaux éléments de la police souscrite auprès de GENERALI ASSURANCES sont présentés ci-dessous.

Garanties	Niveau de couverture
Incendie, foudre, explosion	Sur bâtiment et hors frais et pertes : sans limitation
Eléments naturels hors catastrophes naturelles soit tempêtes, grêle et sur toitures	Sur bâtiment sans limitation
Bris de glace	Dommages immobiliers sans limitation de somme
Vol	Sur bâtiment sans limitation
Frais et pertes	Frais et pertes en fonction de chaque garantie
Responsabilité civile des propriétaires des immeubles	7 600 000€ non indexé

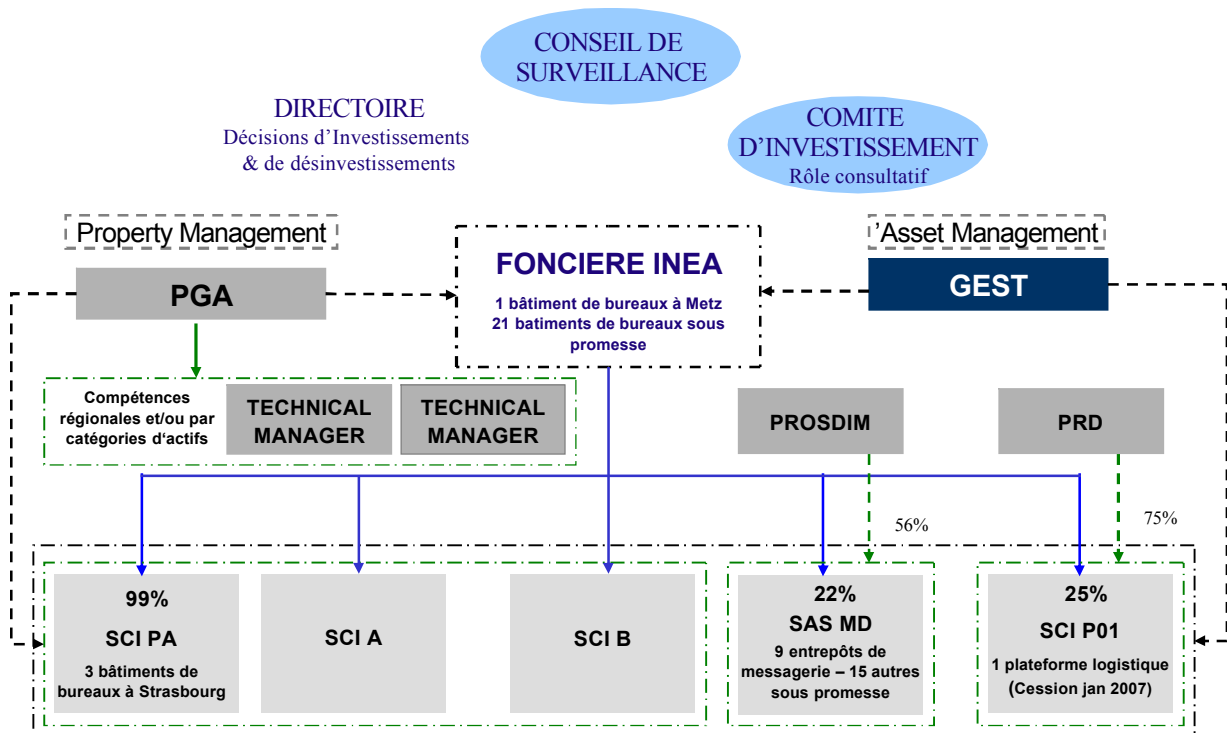
La limitation contractuelle du paiement des indemnités, toutes garanties confondues (hors responsabilité civile du propriétaire des immeubles et du recours des voisins et tiers) s'élève à 11 000 000 euros par sinistre.

Le montant global de la prime annuelle d'assurance s'élève à 10 203,02€ TTC. La prime est entièrement refacturée aux locataires

6.3.5. *Environnement/Développement durable*

Néant

7. ORGANIGRAMME



8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Les informations relatives aux actifs immobiliers détenus par la Société sont présentées au chapitre 6 « Aperçu des activités ». Les charges pesant sur les actifs immobiliers sont indiquées au chapitre 20 « Information financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA ».

La politique de la Société en matière de respect de l'environnement, le régime juridique applicable, ainsi que les facteurs de risques liés aux aspects environnementaux de la détention des actifs par la Société sont présentés respectivement au paragraphe 6.3.3 « Réglementations et fiscalité applicables à la Société » et au paragraphe 4.1.3 « Risques liés aux actifs ».

Les propriétés immobilières de la Société et de ses filiales sont présentées au paragraphe 6.3.1 du présent document. Les charges pesant sur les actifs immobiliers sont indiquées au chapitre 22.1 et 22.3.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Les informations relatives à la situation financière de la Société sont présentées au chapitre 20 « Information financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA ».

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ

Voir chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société ».

10.2. FLUX DE TRÉSORERIE

Voir chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société ».

10.3. INFORMATIONS SUR LES CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DU FINANCEMENT

Voir paragraphe 22.1 « Contrats de Prêts ».

10.4. RESTRICTIONS À L'UTILISATION DES CAPITAUX

Voir paragraphe 22.1 « Contrats de Prêts ».

10.5. INFORMATIONS SUR LES SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES NÉCESSAIRES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

A la date d'enregistrement du document de base, la Société n'a pris aucun engagement ferme dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissements hors ceux qui figurent au paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier » et au paragraphe 22.1 « Contrats de Prêts »

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

FONCIERE INEA est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaire à son activité, notamment à travers le contrat de service conclu avec GEST décrit au §22.4.

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

Pour les principales tendances ayant affecté le résultat opérationnel en cours, voir chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat ».

A la date d'enregistrement du document de base, la Société n'anticipe à court terme aucun autre événement raisonnablement susceptible d'influer sur le montant de son résultat opérationnel, sous réserve de la mise en œuvre de son programme d'investissements.

12.1. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'objectif d'investissement de la Société représente un montant global de l'ordre de 80-100 M€ par an. La société recherche des actifs immobiliers tertiaires, des immeubles de bureaux, et des locaux d'activité, commerce ou entrepôts. Le revenu locatif brut sur le portefeuille d'actifs ainsi acquis devrait se situer dans une fourchette comprise entre 7% et 9%.

Les actifs recherchés sont les actifs disposant de rendements locatifs intéressants et pouvant présenter selon le cas, des perspectives de valorisation à moyen terme (cinq à sept ans) éventuellement après restructuration immobilière, du fait de leur localisation, de leur situation locative et/ou de la nature des constructions existantes dans le cadre d'opérations de restructuration ou tertiairisation progressive.

Les prix des actifs recherchés sont compris entre 2.5 M€ et 20 M€.

Les moyens de recherche des actifs immobiliers mis en œuvre par la Société sont assurés par l'équipe interne à la Société, composée de professionnels de l'immobilier (réseau des sociétés foncières, compagnies d'assurance, collectivités locales...), par des agents externes (agences immobilières réputées telles qu'ATISREAL, CBRE, JLL...), et par le biais de divers partenariats.

12.2. EQUIPE ET ORGANISATION

La Société s'est dotée d'une équipe de direction de professionnels de l'immobilier et de la finance, disposant d'une large expérience et d'une connaissance approfondie des actifs immobiliers tertiaires et des secteurs géographiques concernés par la stratégie d'investissement.

Cette équipe sera complétée au fur et à mesure de la réalisation du programme d'acquisition de la Société par de nouveaux recrutements de professionnels au sein de GEST

Deux recrutements de cadres expérimentés sont en cours au sein de GEST et celle-ci estime que sont effectif devrait être de 4 personnes environ d'ici un an.

12.3. REGIME FISCAL ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION VIS-A-VIS DES ACTIONNAIRES

La Société entend se situer dans le cadre du régime fiscal des SIIC prévu par l'article 208C du Code Général des Impôts pour lequel elle optera après l'admission de ses actions aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A., la date envisagée pour l'application du régime étant le 1^{er} Janvier 2007.

En conséquence, elle s'engage à respecter les obligations de distribution suivantes :

- distribution annuelle des résultats nets issus des activités locatives au moins à hauteur de 85% ;
- distribution des résultats nets issus des plus-values de cession au moins à hauteur de 50% dans les deux années (cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières) ;
- redistribution intégrale des dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés pouvant ultérieurement faire partie du périmètre d'option.

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

13.1. Prévisions du bénéfice

Principes Généraux

Certaines des données, hypothèses et estimations retenues pour établir les prévisions ci-dessus, considérées comme raisonnables par le Groupe à la date du présent document de base, émanent ou reposent, en tout ou partie, sur des appréciations ou des décisions des organes de surveillance et de direction du Groupe, qui pourraient évoluer ou être modifiées dans le futur en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

En outre, la réalisation de certains risques décrits au chapitre 4 du présent document pourrait avoir une incidence sur les activités du Groupe et sur la réalisation des objectifs, déclarations et informations prospectives énoncés ci-dessous.

Par ailleurs, la réalisation de ces perspectives financières suppose la mise en œuvre avec succès de la stratégie présentée au paragraphe 6.2 du présent document. Le Groupe ne prend donc aucun engagement, ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs, déclarations et informations prospectives traduits dans le compte de résultat prévisionnel figurant au présent paragraphe 13 et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus au titre des articles 222-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Compte de résultat prévisionnel 2007E

(K€)	2007 E
Loyers	7.388
Autres produits	1.230
Produits des activités ordinaires	8.618
Autres achats et charges externes	(704)
Dotations aux amortissements	(3.362)
Résultat opérationnel	4.552
Résultat financier	(2.125)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	97
Résultat avant impôt	2.524
Impôt sur les résultats	(896)
Résultat net	1.628

Hypothèses retenues

Les prévisions 2007 ont été élaborées à partir des informations issues des comptes consolidés annuels au 31/12/05 et semestriels au 30/06/06.

Ils tiennent compte :

- du parc immobilier livré à la date d'enregistrement du document de base
- des promesses signées dont les immeubles seront livrés postérieurement à la date d'enregistrement du document de base et avant le 31 décembre 2007
- des promesses en cours de signature faisant l'objet d'accords préalables et dont les immeubles seront livrés postérieurement à la date d'enregistrement du document de base et avant le 31 décembre 2007

Le tableau ci-dessous présente les immeubles inclus dans le périmètre décrit ci-dessus :

Patrimoine	Localisation	Utilisation	Nb de bâtiments	Date de livraison
<u>Au Bilan de FONCIERE INEA ou des Filiales</u>				
Europlaza	Metz	Bureaux	1	Janvier 2005
SCI PA (Steelcase)	Strasbourg (Schiltigheim)	Bureaux	3	Mai 2006
SAS Messageries Développement (SERNAM)	Régions	Messageries	9	Janvier à Décembre 2006
SCI P01	Sénart (RP)	Entrepôt	1	Décembre 2005
<u>Promesses signées</u>				
Espace Concorde	Montpellier	Bureaux	2	Juillet et Novembre 2006
SAS Messageries Développement (SERNAM)	Régions	Messageries	3	Juin 2007
LAZARD Régions*	Régions	Bureaux	7 9	Juin à Décembre 2006 Février à Mars 2007
Le Prisme	Nantes	Bureaux	1	Novembre 2006
Champ Chardon*	Orléans	Bureaux	2	Aout 2006 et Avril 2007 ³
<u>Promesses en cours de signature ayant une influence sur les comptes 2007 (production résiduelle 2006)</u>				
5 immeubles livrés entre Mi-Novembre 2006 et Décembre 2007				

* immeubles faisant l'objet d'une garantie locative couvrant tout ou partie de 2007

Loyers

La date de prise d'effet des loyers ou date de début de la garantie locative correspond à la date de livraison des immeubles.

Les loyers ont été pris en compte à partir des dates de livraison sur la base des valeurs locatives de marché en prenant l'hypothèse d'un taux de vacance nul en raison des garanties locatives de 12 mois à partir de la livraison ou de l'hypothèse de location réalisée à l'issue de la période de garantie.

Il est également fait l'hypothèse d'aucun retard dans la livraison des immeubles.

Les revenus perçus au titre de la garantie locative sont comptabilisés en « Loyers » dans le compte de résultat.

Les loyers sont indexés au taux de 2,5% par an.

Autres produits

Les autres produits comprennent la plus value de cession de 1.230 K€ de la SCI P01 qui sera cédée au début de l'exercice 2007. Une promesse de cession a été signée le 29 juin 2006.

Autres achats et charges externes

Les frais relatifs au contrat de service avec GEST au titre de l'exercice 2007 ont été estimés à 660 K€, conformément aux dispositions du contrat signé avec FONCIERE INEA.

Dotations aux amortissements

La quote-part du terrain a été fixée à 22,5% du prix d'acquisition des immeubles. Les dotations aux amortissements sont ainsi calculées sur la base de 77,5% du prix d'acquisition, selon la décomposition par composants suivante :

	Gros-Œuvre	Façades/Ëtch/ Couverture	IGT	Agencement
Durée Amortissement	50	30	20	15
Quote-part éléments amortissables	30%	30%	20%	20%

Résultat financier

Les immeubles sont financés pour partie par prêt bancaire. Le taux de financement par emprunt des immeubles est compris en moyenne entre 60 et 85%. Le taux d'intérêt des emprunts bancaires varie entre 5,5% et 4,5%.

Le paiement des immeubles intervient en deux temps : 5% est réglé sur fonds propres à la signature de la promesse et le solde à la livraison.

Les prêts sont tirés à la livraison.

Les prévisions 2007 ne tiennent pas compte des montants qui pourraient être levés à l'occasion de l'admission des actions FONCIERE INEA aux négociations sur Eurolist d'Euronext, dont le principal impact à court terme serait un effet positif sur le résultat financier. L'impact chiffré pourra être communiqué dans le cadre de la note d'opération.

Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

Messageries Développement SAS, détenu à 22%, est consolidée par mise en équivalence.

Impôt sur les résultats

L'impôt de sortie (« exit tax ») dû au titre de l'option à prendre pour le régime SIIC à effet du 1^{er} janvier 2007 est estimé à 896 K€.

13.2. Rapport des commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice

Rapport sur des prévisions de bénéfice

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de résultat de la société Foncière INEA - SA incluses au chapitre 13 du document de base daté du 19 octobre 2006.

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations CESR relatives aux prévisions.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.3 du règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en place par la Direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations historiques de la société Foncière INEA - SA. Ils ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

A notre avis :

- Les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- La base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société Foncière INEA - SA.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels un prospectus, comprenant ce document de base et une note d'opération, visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris La Défense, le 19 octobre 2006

Neuilly-sur-Seine, le 19 octobre 2006

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Franck Noël
Associé

Jean-Pierre Caroff
Associé

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

A la suite de la transformation de la Société en société anonyme le 28 février 2005, la Société s'est dotée d'un Directoire et d'un Conseil de Surveillance.

Par délibération en date du 16 mars 2005 du Conseil de Surveillance, Monsieur Philippe ROSIO a été nommé Président du Directoire et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER Directeur Général.

14.1. COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. Un résumé des dispositions des statuts relatives au Directoire et Conseil de surveillance, en particulier son mode de fonctionnement et ses pouvoirs, figure aux articles 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28 des statuts.

14.1.1. Composition du Directoire

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

NOM ET PRENOM OU DENOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	AGE	DATE DE NOMINATION OU COOPTATION	FONCTION PRINCIPALE EXERCEE DANS LA SOCIETE	PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES EN DEHORS DE LA SOCIETE
PHILIPPE ROSIO	47	16.03.2005	PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE	GERANT MINORITAIRE DE LA SOCIETE GEST
Arline GAUJAL- KEMPLER	55	16.03.2005	MEMBRE DU DIRECTOIRE ET DIRECTEUR GENERAL	GERANT MINORITAIRE DE LA SOCIETE GEST

14.1.2.

Composition du Conseil de Surveillance

Les actionnaires ont, aux termes des délibérations du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 28 février 2005, nommé les membres du Conseil de Surveillance suivants:

NOM ET PRENOM OU DENOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	AGE	DATE DE NOMINATION OU COOPTATION	FONCTION PRINCIPALE EXERCEE DANS LA SOCIETE	PRINCIPAUX MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES EN DEHORS DE LA SOCIETE
MICHEL ALBERT*	76	28.02.2005	MEMBRE	NA
JEAN-JACQUES BONNAUD*	71	28.02.2005	MEMBRE	PRESIDENT DU FONDS GALAXY (CDC), ADMINISTRATEUR DE BANCA CARIGE (ITALIE) ET PRESIDENT DE VALEUR CAPITAL
SOCIETE CRESERFI REPRESENTEE PAR ARNAUD DE MARCELLUS*	NA	28.02.2005	MEMBRE	GÉRANT DE CSF ASSURANCES
JEAN-LOUIS FORT*	68	28.02.2005	MEMBRE	NA
BERNARD FRAIGNEAU*	71	28.02.2005	MEMBRE	REPRESENTANT PERMANENT DE ROTHSCHILD ET CIE BANQUE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE PARIS ORLEANS ET ADMINISTRATEUR DE LA FONCIERE EURIS
CLAUDE HEURTEUX*	72	28.02.2005	VICE-PRESIDENT ET MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	NA
ALAIN JULIARD	73	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
MARC-OLIVIER LAURENT	54	28.02.2005	MEMBRE	ASSOCIE-GERANT DE ROTHSCHILD BANQUE, ADMINISTRATEUR DE CARAVELLE, ADMINISTRATEUR DE NORD-EST ET MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE MANUTAN INTERNATIONAL
COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT REPRESENTEE PAR PIERRE	NA	30.12.2005	MEMBRE	MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE REPRESENTANT LES SALARIES DU CREDIT

ADIER*				FONCIER DE FRANCE ET PRESIDENT DE SIPARI.
PIERRE LATROBE*	62	30.12.2005	MEMBRE	DIRECTEUR DE CIC PARIS, ADMINISTRATEUR DE BAIL INVESTISSEMENT, ADMINISTRATEUR DE MK2 ET PRESIDENT DE UNION +

* Administrateur indépendant

Le Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA compte 10 membres parmi lesquels 8 sont considérés comme indépendants selon les critères du Rapport Bouton, rappelés ci-après :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes ;
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement :
 - Significatif de la société ou de son groupe,
 - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
 - Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes (article L.225-225 du Code de Commerce);
- Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;
- Ne pas être actionnaire au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote.

14.1.3. Censeurs

Il y en a deux :

La SCI DU Club de Résidence CALA BIANCA représentée par Monsieur Pierre BELMUDES : cooptée aux termes des délibérations du procès- verbal du Conseil de Surveillance du 14.06.2006, en remplacement de Monsieur Pierre BELMUDES, censeur démissionnaire (cooptation ratifiée par l'Assemblée du 25 juillet 2006)

La MACIF représentée par Monsieur Daniel FRUCHART : nommée aux termes des délibérations du procès-verbal de l'Assemblée générale du 28 février 2005.

14.1.4. Comités

14.1.4.1. Comité d'investissement

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

Composition

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

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

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

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

Madame Arline GAUJAL-KEMPLER (Président)

Monsieur Yves Durand*

Monsieur Alain Fruchart*

Monsieur Claude Heurteux

Monsieur Dominique Imbert*

Monsieur Arnaud de Marcellus (via Creserfi)*

Monsieur Alain Panhard

CIC Finances*

Compagnie Foncière de Développement*

Auxia immobilier

Imbellaage*

Monge Finance*

* Administrateur indépendant

Le comité d'investissement de FONCIERE INEA compte 12 membres parmi lesquels 9 sont considérés comme indépendants selon les critères du Rapport Bouton rappelés au paragraphe 14.1.2.

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

Fonctions

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

14.1.4.2.

Comité d'Audit

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

Composition

Le Comité se compose de 3 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, élus pour une durée de (1) une année renouvelable.

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

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

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

Fonctions

Le Comité d'Audit a pour mission :

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

14.1.5.

Déclarations

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire.

A la connaissance de la Société, ni les membres du Conseil de Surveillance, ni les membres du Directoire ne font l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années, et aucun d'eux n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun de ses membres 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.

14.2. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Le président du Directoire Monsieur Philippe ROSIO, le Directeur Général Madame Arline GAUJAL-KEMPLER et le Président du Conseil de Surveillance Monsieur Alain JULIARD sont associés à 33,33% chacun de la SARL GEST qui a conclu, le 1^{er} février 2005, un contrat de prestation de services avec FONCIERE INEA dont les modalités sont détaillées au paragraphe 16.5 « Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales ».

La Société n'a accordé aucun prêt et n'a constitué aucune garantie en faveur des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance.

Un pacte d'actionnaires a été signé le 30 décembre 2005. Il organise 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 institue un comité d'investissement. Ce pacte d'actionnaires prendra fin par anticipation le jour de l'admission des titres de la Société sur un marché réglementé.

Un nouveau pacte d'actionnaires, en cours de préparation, aura pour objectif de mettre en place une procédure de préférence entre les membres du pacte en cas de cession de titres.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société et à la date d'enregistrement du présent document de base, de liens familiaux entre les membres du Directoire et/ou du Conseil de Surveillance.

La Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à des conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et leurs intérêts privés ou d'autres devoirs

15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

Les rémunérations et avantages mentionnés dans le présent chapitre s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tel qu'il sera composé à la date d'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA.

Au titre de l'avenant au contrat de prestation de service de GEST du 22 décembre 2005, FONCIERE INEA a versé à GEST au titre de 2005 150 000€ au total. En 2006, ce montant est porté à 500 000€. Cette rémunération nette des frais de fonctionnement encourus par GEST sera allouée en fonction de la répartition du capital de GEST.

15.1. 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 SARL GEST, qui facture elle-même FONCIERE INEA au titre des prestations de services qu'elle assure au profit de cette dernière. (Voir 22.4 « Contrat de prestation de services avec GEST »).

Ainsi, les deux membres du Directoire, savoir :

Monsieur Philippe ROSIO, Président, Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, Directeur général, ont chacun perçu de SARL GEST en qualité de co-gérant au titre de l'exercice 2005 une rémunération d'un montant total (hors charges sociales) de 56.250 euros.

15.2. REMUNERATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Président et le Vice-président ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat chez FONCIERE INEA.

Ils sont rémunérés par SARL GEST, qui facture elle-même FONCIERE INEA au titre des prestations de services qu'elle assure au profit de cette dernière. (Voir 22.4 « Contrat de prestation de services avec GEST »).

Ainsi, Monsieur Alain JULIARD, Président du Conseil de Surveillance, a perçu au titre de l'exercice 2005 une rémunération de SARL GEST d'un montant de 37.500 euros.

15.3. MONTANT TOTAL DE SOMMES PROVISIONNEES AUX FINS DU VERSEMENTS DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES

Néant.

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

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. FONCTIONNEMENT DU DIRECTOIRE

16.1.1. *Règlement intérieur*

A la création du Directoire, il n'a pas été établi de règlement intérieur.

Il sera créé un règlement intérieur du Directoire qui prendra effet à la date de la cotation et qui aura pour objet de reprendre, en les modifiant l'ensemble des dispositions relatives au Comité d'Investissement, jusqu'alors contenues dans le pacte d'actionnaires en date du 30 décembre 2005, appelé à devenir caduc le jour de l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA.

Les dispositions du Comité d'Investissements visées ci-dessus (cf. paragraphe 14.1.4.1) sont celles régissant la Société à la date de la cotation.

16.1.2. *Nomination des membres du Directoire et durée de leur mandat*

Les statuts de la Société prévoient que la Société est 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.

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.

16.1.3. *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.

16.1.4. *Attributions 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.

16.1.5. 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.

16.2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

16.2.1. Règlement intérieur

A la création du Conseil de Surveillance, il n'a pas été établi de règlement intérieur.

Il sera créé un règlement intérieur du Conseil de Surveillance qui prendra effet à la date de la cotation et qui aura pour objet de créer un Comité d'Audit. Les dispositions du Comité d'Audit visées ci-dessus (cf. paragraphe 14.1.4.2) sont celles régissant la Société à la date de la cotation.

Ce règlement intérieur est en outre destiné à préciser les modalités et le fonctionnement du Conseil de Surveillance en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société.

Enfin, il vient expliciter le troisième alinéa de l'article 25 des statuts et précise les modalités de mise en œuvre de « la participation au Conseil de Surveillance par moyen de visioconférence ou de télécommunication ».

16.2.2. 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.

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.

16.2.3. Président du Conseil de Surveillance

Le Conseil élit parmi ses membres un Président et un Vice-président qui convoquent le Conseil et en dirigent les débats et qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Le Président et le Vice-président sont des personnes physiques. Le Conseil détermine, s'il l'entend, leur rémunération.

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

16.2.4. Attributions du Conseil de Surveillance

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.

16.2.5. 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.

16.3. 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).

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.

16.4. FONCTIONNEMENT DE LA DIRECTION GENERALE

16.4.1. 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.

16.4.2. Limitations apportées à la direction générale de la Société

Néant à la date de cotation.

16.5. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU DIRECTOIRE OU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DE LA DIRECTION GENERALE A LA SOCIETE OU A L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES

Le président du conseil de surveillance rendra compte, conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce, des nouvelles conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en places par la Société au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2006. Ce rapport s'appuiera sur les standards du marché en la matière, et notamment sur les lignes directrices élaborées en décembre 2003 par l'Association française des entreprises privées et par le Mouvement des entreprises de France.

16.5.1. Conventions

Toute convention intervenant entre la Société et l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10 %) ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant, doit être soumise à la procédure d'autorisation, de vérification et d'approbation prévue par la loi. Il en est de même des conventions auxquelles l'une de ces personnes est indirectement intéressée ou dans lesquelles elle traite avec la Société par personne interposée. Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si l'un des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de Surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également aux engagements pris au bénéfice de leur dirigeant par la Société elle-même ou par toute société contrôlée ou qui la contrôle au sens de la réglementation en vigueur et correspondant aux éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Il n'en est également de même, en cas de nomination aux fonctions de dirigeant d'une personne liée par un contrat de travail à la Société ou à toute société contrôlée ou qui la contrôle au sens de la réglementation en vigueur, des dispositions dudit contrat de travail correspondant, le cas échéant, à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Les conventions doivent être autorisées dans les conditions prévues par la Loi.

16.5.2.

Conventions spéciales

1. Un nouveau bail signé fin juillet 2006 entre la société Manutan et la SARL GEST pour des locaux pris en location, 32 bis boulevard de Picpus 75012 Paris, pour une durée de 23 mois et pour un loyer annuel d'environ € 12 000 payable trimestriellement d'avance. GEST met à la disposition de FONCIERE INEA une superficie correspondant au $\frac{3}{4}$ des locaux moyennant une refacturation à compter du 1^{er} août 2006 des $\frac{3}{4}$ du loyer. Cette refacturation se fait à prix coûtant.

Personnes concernées : Monsieur Alain JULIARD (Président du Conseil de Surveillance), Monsieur Philippe ROSIO (Président du Directoire) et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER (Directeur Général).

2. Contrat de prestations de services conclu entre FONCIERE INEA et SARL GEST :
Personnes concernées : Monsieur Alain JULIARD (Président du Conseil de Surveillance), Monsieur Philippe ROSIO et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER (respectivement Président du Directoire et Directeur Général). Sur ce dernier point, voir 22.4 « Contrat de prestation de services avec GEST ».

Les deux conventions ci-dessus sont conclues à des conditions normales et ne confèrent pas d'avantages particuliers à la SARL GEST

16.6. DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information au public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels.
La Société entend inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise et appliquer notamment les recommandations de l'Association Française des Entreprises privées et du Mouvement des entreprises de France (Octobre 2003) en la matière, pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la Société.

La Société est dirigée par un Conseil de Surveillance et un Directoire. En matière d'investissement, il existe un comité d'investissement composé de 11 membres en plus du Président. (Voir chapitre 14.1.4 « Comité d'investissement »).

17. SALARIÉS

17.1. RESSOURCES HUMAINES

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

17.2. STOCK OPTIONS

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société n'ayant aucun salarié, n'a consenti aucun stock options.

17.3. PARTICIPATION ET INTERESSEMENT DU PERSONNEL

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

17.4. BONS DE SOUSCRIPTION DE PARTS DE CREATEUR D'ENTREPRISE (BCE)

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

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

Les 533.883 BCE donnent droit par souscription à 533.883 actions de 15,25 euros de valeur nominale unitaire au prix de 15,25 euros par action.

Chaque bon est incessible. Pour permettre l'exercice des bons, l'Assemblée précitée a autorisé une augmentation de capital social d'un montant nominal de 8.141.715,75 euros auquel s'ajouterait éventuellement le montant nominal d'actions à émettre en vue de réserver les droits des titulaires de bons dans le cas où cette réservation s'imposerait.

Les BCE peuvent être exercés en un ou plusieurs fois par chacun des souscripteurs susvisés, indépendamment les uns des autres à compter de l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004 jusqu'au 23 décembre 2009 inclus.

Les BCE seront caduques à défaut d'exercice dans la période d'exercice précitée. En ce cas, ils perdront toute valeur et seront annulées.

Les titulaires de BCE n'ont pas exercé à ce jour leurs bons.

A l'occasion des augmentations de capital décidées par les Assemblées Générales du 28 février 2005, les titulaires des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise ont

décidé de manière expresse et irrévocable de dispenser la Société de prendre les mesures nécessaires à la préservation de leurs droits à l'occasion de l'augmentation de capital décidée par cette Assemblée.

L'Assemblée Générale du 28 février 2005 a quant à elle supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires en totalité.

L'Assemblée Générale du 21 avril 2006 a autorisé le Directoire à procéder, afin de préserver les droits des titulaires des BCE, à un ajustement de la parité d'exercice et ce, dans les conditions visées à l'article L.228-99 du Code de Commerce de manière à ce que ces derniers ne constatent ni enrichissement ni appauvrissement du fait de cette opération et soient en mesure d'exercer leurs droits (en participant immédiatement aux opérations ou en y bénéficiant).

Le Directoire du 20 mai 2006 a donc effectué cet ajustement en conformité avec l'article 1.5.1 (1) du contrat d'émission des BCE qui stipule que :

la nouvelle parité d'exercice est égale au produit de la parité d'exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

Valeur de l'action ex-droit de souscription augmentée de la valeur du droit de souscription
Valeur de l'action ex-droit de souscription

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action ex-droit de souscription et du droit de souscription ont été déterminées, selon les indications stipulées dans le contrat d'émission, d'après la valeur de l'actif net réévalué de la Société au 31 décembre 2005.

Sachant que :

- la parité d'exercice en vigueur avant le début de l'opération d'augmentation de capital était la suivante : 1 BCE donnait droit à 1 action de la Société pour un prix de 15,25 euros,

- la valeur de l'action ex-droit de souscription ressortait à 37 euros,

- la valeur du droit de souscription a été arrêtée par le Directoire du 21 avril 2006 à 1,17 euro le droit,

Le Directoire a fixé par conséquent la nouvelle parité d'exercice, comme suit :

1 BCE est égal à 1,03162162 arrondi à 1,04 action de la Société pour un prix global de 15,25 euros.

Cela signifiant en théorie que pour avoir 1,04 action, par exercice d'un BCE, chaque titulaire de BCE devrait verser un prix de 15,25 euros, soit un prix inférieur à la valeur nominale actuelle d'une action, ce qui semblait juridiquement impossible, les actionnaires ont lors de l'Assemblée Générale du 25 juillet 2006, approuvé, via une opération de réduction du capital et diminution de la valeur nominale des actions plus création d'une réserve (du montant de la réduction de capital) la réduction de la valeur nominale des actions afin que les titulaires de BCE versent, le jour où ils exerceront leurs BCE, un prix au moins égal à la valeur nominale unitaire des actions.

Le capital a été ramené de 26.926.955,50 euros à 25.885.191,32 euros par voie de réduction de la valeur nominale attachée aux actions composant le capital passant ainsi de 15,25 euros à 14,66 euros. L'opération a donné lieu à la création d'une réserve de 1.041.764,18 euros sur laquelle portent les droits de tous les actionnaires et qui peut recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée.

Une fois les actions de la Société admises sur un marché réglementé, la société prendra les mesures nécessaires à la préservation des droits des titulaires de bons de souscriptions de parts de créateur d'entreprise en procédant le cas échéant à un ajustement de la parité d'exercice, et ce, dans les conditions visées à l'article L.228-99 du Code de Commerce et en applications des dispositions spécifiques du contrat d'émission des BCE.

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

Suite à l'augmentation de capital entérinée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006 et des Directoires du 20 mai 2006 et 12 juin 2006, il n'y a pas d'actionnaire majoritaire.

18.2. DROIT DE VOTE

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 25 juillet 2006, a institué un droit de vote double attribué à toutes les actions entièrement libérées et justifiant d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire, réservé aux actionnaires de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne.

Ce droit de vote double est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote, en application de l'article L.225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposé à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises.

La limitation des droits de vote cessera de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Ces modifications prendront effet de plein droit, sous la condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A.

Les dispositions concernant les droits de vote figurent à l'article 16 des statuts, lequel est intégré in extenso sous le paragraphe 21.2.4 ci-après.

18.3. .DECLARATION RELATIVE AU CONTRÔLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

A la date du présent document de base, il n'existe aucun actionnaire majoritaire.

18.4. ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

A la date du présent document de base, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

19.1. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

A la date d'enregistrement du document de base, la Société et/ou certaines de ses filiales ont conclu des contrats dont les effets se poursuivront postérieurement à l'admission des actions de FONCIERE INEA sur Eurolist par Euronext :

- a) un contrat de prestation de service avec la société GEST SARL dont les principales caractéristiques sont décrites au § 22.4 (« Contrat de prestation de services avec GEST SARL »)
- b) trois conventions de prêt auprès de Banques Populaires Rives de Paris, dont les principales caractéristiques sont décrites au § 21.1.1
- c) Une convention de prêt auprès de Banques Populaires Rives de Paris, dont les principales caractéristiques sont décrites au § 21.1.2
- d) Une convention de prêt auprès de Banques Populaires Rives de Paris et Natexis Banques Populaires, dont les principales caractéristiques sont décrites au § 21.1.4
- e) Un contrat de crédit-bail auprès de Fructicomi, dont les principales caractéristiques sont décrites au § 22.2 - 3)
- f) Un contrat de swap auprès de Natexis Banques Populaires, dont les principales caractéristiques sont décrites au § 22.3 - 2)

19.2. RAPPORTS SPECIAUX SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
2003,2004 et 2005

19.2.1. *rapports spécial du commissaire au comptes sur les
conventions réglementées – exercice clos au 31 décembre 2003*

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
Exercice clos le 31 décembre 2003**

Aux Associés
SAS P1
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées.

Nous avons été avisés des conventions visées à l'article L.227-10 qui ont été conclues au cours de l'exercice.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de compte courant d'associés

Votre société a conclu avec trois de ses associés des conventions de compte courant au cours de l'exercice 2003. Ces conventions ont été conclues avec les associés AJ-IMMO, AK-IMMO et PR-IMMO sur la base d'une somme de respectivement 51 514,90 euros, 64 900,29 euros et 64 808,26 euros, portant intérêt au taux de 4% par an.

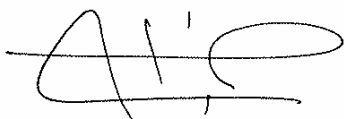
Les associés peuvent demander le remboursement des sommes en capital avec un préavis de 15 jours avec possibilité pour votre société de différer leur remboursement jusqu'à un délai de 6 mois. Votre société peut rembourser à tout moment les comptes courant d'associés sans pénalité de remboursement anticipée.

Au titre de l'exercice 2003, votre société a enregistré des charges financières de 7 474,92 euros dans le cadre de l'application de ces trois conventions.

Par ailleurs, nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L 227-10 du Code de Commerce, approuvée au cours d'exercices antérieurs.

Fait à Paris La Défense, le 7 juin 2004

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a large loop and a horizontal stroke.

Fouad Arfaoui

1 FAX ORDER 20 21 80 84

Exercice clos le 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées.

1. CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous avons été avisés des conventions visées à l'article L.227-10 qui ont été conclues au cours de l'exercice.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

SAS IRELIA (ex-SAS PI)

Page 2

Convention de cession de parts sociales

Votre société a conclu avec les associés AJ-IMMO, AK-IMMO et PR-IMMO des conventions de cession des 50 parts sociales détenues dans la SCI PO1. Ces cessions ont été effectuées en date du 29 décembre 2004 sur la base d'un prix de 2 100 euros par part sociale, soit respectivement 33 600 euros (16 parts), 35 700 euros (17 parts) et 35 700 euros (17 parts).

2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Convention de comptes courants d'associés

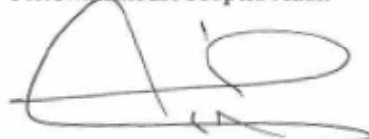
Votre société a conclu au cours de l'exercice 2003 des conventions de comptes courants avec ses associés AJ-IMMO, AK-IMMO et PR-IMMO, portant intérêt au taux de 4% par an. Le solde de ces comptes courants s'établit à respectivement 0 euro, 4 940 euros et 4 839 euros au 31 décembre 2004.

Les associés peuvent demander le remboursement des sommes en capital avec un préavis de 15 jours avec possibilité pour votre société de différer leur remboursement jusqu'à un délai de 6 mois. Votre société peut rembourser à tout moment les comptes courant d'associés sans pénalité de remboursement anticipée.

Au titre de l'exercice 2004, votre société a enregistré des charges financières de 2 936 euros dans le cadre de l'application de ces trois conventions.

Fait à Paris, le 22 février 2005

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fouad Arfaoui

19.2.3. *rapports spécial du commissaire au comptes sur les conventions réglementées – exercice clos au 31 décembre 2005*

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

(Exercice clos le 31 décembre 2005)

Aux Actionnaires
SA IRELIA
C/o Phalsbourg Gestion
7, rue du Fossé Blanc
92 230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées.

I. CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la société Manutan international : bail dérogatoire

Administrateurs et dirigeants concernés : Alain Juliard et Marc Olivier Laurent.

Votre société a conclu avec la société Manutan International à compter du 1^{er} septembre 2004 et pour une durée de 23 mois un bail dérogatoire pour l'occupation d'un ensemble de bureaux situés au 32 bis Boulevard de Picpus moyennant un loyer annuel de 12 000 euros charges comprises et hors taxes

Avec la société Gest

Administrateurs et dirigeants concernés : Alain Juliard, Arline Gaujal et Philippe Rosio.

Votre société a conclu avec la société Gest le 1^{er} février 2005 pour une durée de 7 ans renouvelable par tranche de 5 ans par tacite reconduction un contrat lui confiant la gestion des sociétés détentrices des immeubles et l'asset management desdits immeubles.

Au titre de la gestion des sociétés détentrices, la rémunération est fixée à 0,5 % des loyers annuels encaissés. Au titre de l'asset management, la rémunération est fixée à 0,5 % de la valeur nette comptable des immeubles. Enfin, une rémunération liée à la performance sera déterminée sur la base de 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. La rémunération minimale pour l'ensemble de ces prestations est fixée à 500 000 euros hors taxes.

A titre exceptionnel, la rémunération forfaitaire minimale a été fixée à 150 000 euros hors taxes en 2005 par délibération du conseil de surveillance du 7 décembre 2005.

2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Néant.

Fait à Paris, le 6 avril 2006

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fouad Arfaoui

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE FONCIERE INEA

20.1. COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2005, 2004 et 2003 (ÉTABLIS EN NORMES IFRS)

20.1.1. *Application des normes comptables internationales*

Les comptes annuels consolidés sont présentés en Normes IFRS. Les principes comptables retenus et les normes appliquées sont indiqués en détail dans l'annexe desdits comptes consolidés.

Le lecteur voudra bien se reporter à cette annexe à l'effet d'appréhender les particularités de l'application des Normes IFRS sur les comptes sociaux de FONCIERE INEA et ses filiales.

20.1.2. *Rapport d'audit des commissaires aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004*

En notre qualité des commissaires aux comptes de la FONCIERE INEA et en application du règlement (CE) n°809/2004 dans le cadre de son projet d'introduction en bourse, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de la FONCIERE INEA relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2004, tels qu'ils sont inclus dans le présent document de base.

Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne pour les besoins du document de base. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2003 retraitées selon les mêmes règles.

Ces comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A notre avis, les comptes consolidés relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2004, établis pour les besoins du présent document de base, 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 19 octobre 2006

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit

Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles

Membre de la Compagnie Régionale de
Paris

Jean-Pierre Caroff

Franck Noël

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
ACTIF				
Immobilisations corporelles		4	6	
Immeubles de placement	8	3 788		
Participations dans des entreprises associées	9	1 850		102
Autres actifs financiers	10.1	541	40	
Impôts différés actifs	15	16		
Total actifs non courants		6 199	46	102
Clients et autres débiteurs	10.2	217	129	12
Créances d'impôt sur le résultat	15		4	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	18 887	377	416
Total actifs courants		19 104	510	428
TOTAL ACTIF		25 303	556	530
CAPITAUX PROPRES				
Capital social	12	11 137	364	38
Primes d'émission	12	11 161		
Réserves		24	121	171
Résultats non distribués		67	38	51
Capitaux propres part du groupe		22 389	523	260
Intérêts minoritaires				
Capitaux propres		22 389	523	260
PASSIFS				
Dettes financières	14	1 953		
Total passifs non courants		1 953		
Fournisseurs et autres créditeurs	16	303	22	33
Dettes d'impôts sur le résultat		440		17
Autres Dettes financières	14	218	11	220
Total passifs courants		961	33	270
Total passifs		2 914	33	270
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		25 303	556	530

20.1.4. Comptes de résultat consolidés

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Loyers	3	308		
Produits des activités ordinaires		308		
Autres achats et charges externes	4	-304	-43	-26
Impôts, taxes et versements assimilés	6	-21		
Dotations aux amortissements des immobilisations		-91	-1	
Dotations et reprises aux provisions		90		
Autres produits et charges opérationnels courants		1	11	
Résultat opérationnel		-17	-33	-26
Produits financiers	5	87	12	15
Charges financières	5	-86	-3	-7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9	84	75	87
Résultat avant impôt		68	51	69
Impôts sur les résultats	6	-1	-13	-17
Résultat net		67	38	52
Résultat net - part du groupe		67	38	51
Résultat net – part des minoritaires				
Résultat par action (en euros)	7	0,28	2,84	20,59
Résultat dilué par action (en euros)	7	0,09	1,44	20,59

20.1.5.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Résultats non distribués	Total Capitaux Propres	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
						Part du groupe		
Total au 1er janvier 2003		38		117	54	209		209
Variations de capital						0		
Affectation du résultat 2002				54	-54	0		
Résultat net de l'exercice					51	51		
Total au 31 décembre 2003		38	0	171	51	260		260
Variations de capital	12	326	-	-102		224		224
Affectation du résultat 2003				51	-51	0		-
Résultat net de l'exercice				-	38	38		38
Total au 31 décembre 2004		364	0	120	38	522		522
Variations de capital	12	11 276	11 812	-134		22 954		22 954
Rachat actions propres	12	-503	-651			-1 154		-1 154
Affectation du résultat 2004				38	-38	0		0
Résultat net de l'exercice					67	67		67
Total au 31 décembre 2005		11 137	11 161	24	67	22 389		22 389

20.1.6. Tableaux des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Trésorerie provenant des activités opérationnelles		861	6	55
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		861	6	55
Acquisitions de titres de participation	9	-625	-49	
Acquisitions d'immeubles de placement	8	-3 878	-7	
Nantissement de titres de placement	11	-1 046		
Flux de trésorerie des activités d'investissement		-5 549	-56	
Augmentations de capital en numéraire	12	20 076	224	
Remboursements d'emprunts		-116	-209	-42
Augmentation des dettes financières	14	2 248		
Intérêts payés		-86	-4	-7
Flux de trésorerie des activités de financement		22 122	11	-49
Variation nette de trésorerie		17 434	-39	6
Trésorerie à l'ouverture		377	416	410
Trésorerie et Equivalents de trésorerie	11	17 811		
Trésorerie totale à la clôture		17 811	377	416

20.1.7. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES DES EXERCICES 2004 ET 2005

1. Présentation générale et faits marquants

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

Les présents comptes consolidés du Groupe FONCIERE INEA, qui constituent les premiers états financiers consolidés préparés par le groupe, ont été établis, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Auparavant, le groupe n'était pas tenu d'établir des états financiers consolidés dans la mesure où il ne dépassait pas deux des trois seuils minimaux légaux prévoyant l'établissement obligatoire de tels comptes.

Ces comptes consolidés sont établis sur la base des comptes individuels des sociétés du Groupe retraités pour répondre aux principes comptables retenus au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005, avec des données comparatives au 31 décembre 2004 et 31 décembre 2003.

Les derniers comptes sociaux approuvés pour leur publication par l'Assemblée Générale du 21 avril 2006 ont été établis au 31 décembre 2005.

Le Groupe Foncière Inea est constitué des quatre sociétés :

- FONCIERE INEA , société mère (Ci-après Inéa),
- Société Civile PA (Ci-après PA), sise au 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine), filiale à 99% de FONCIERE INEA et constituée le 16 octobre 1998 ; elle est immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 420 743 247.
- Société Civile Immobilière P01 (Ci-après P01), sise au 8-10 rue Lamennais à Paris (75008) détenue à 25% par Inéa à 75% de la société PRD⁷ et consorts et constituée le 17 juillet 1999 ; elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 424 332 658
- Société par Actions Simplifiée Messagerie Développement (Ci-après MD), sise 3 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), détenue à 22% par Inéa, à 22% par la société Flora et à 56% par la société Prosdim⁸ et constituée le 6 avril 2005, dont la participation a été acquise le 11 juillet 2005 ; elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 481 837 698.

Inéa a acquis le 30 décembre 2005 par accord de son Assemblée Générale Mixte 25% des titres de P01 auprès de ses associés, les EURL AJ Immo, PR Imo et AJ Immo, au terme d'une fusion absorption.

La société Inéa 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;

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC, adoptées par l'Union Européenne avant le 31 décembre 2005 et dont l'application est obligatoire à cette date. Ils ont été uniformément appliqués pour toutes les années présentées.

Les normes et interprétations publiées à fin 2005, mais dont l'application n'est obligatoire qu'au 1^{er} janvier 2006 ou ultérieurement ne sont pas appliquées par Inéa au 31 décembre 2005. L'application anticipée de ces normes et interprétations n'aurait pas eu d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2005.

Les normes IAS 32 (Instruments financiers: informations à fournir et présentation) et IAS 39 (Instruments financiers: comptabilisation et évaluation) applicables obligatoirement au 1^{er} janvier 2005 ont eu une application anticipée au 1^{er} janvier 2003.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2006 ou postérieurement et qui ne sont pas appliquées par anticipation sont :

- *IFRS 4 (Amendement), Garanties financières (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).*
Selon cet amendement, les garanties financières émises autres que celles déjà désignées par le groupe comme étant des contrats d'assurance, doivent être initialement comptabilisées à leur juste valeur et postérieurement évaluées au plus élevé des deux montants suivants : (i) solde non amorti des commissions reçues et reportées ou (ii) dépenses requises pour dénouer l'engagement à la date de clôture.

⁷ La société « Percier Réalisation et Développement, Société par Action simplifiée au capital de 1 000 000€ dont le siège social est à Paris 8-10 rue Lamennais identifié au SIREN sous le numéro 409 958 162 et immatriculé au registre du commerce de Paris

⁸ Foncière captive du groupe Idec sans aucun lien avec Inéa

- *IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2007).*

IFRS 7 introduit de nouvelles informations ayant pour objectif d'améliorer les informations sur les instruments financiers. Des informations quantitatives et qualitatives doivent être fournies sur l'exposition au risque découlant d'instruments financiers, notamment des informations minima spécifiques sur le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché, y compris une analyse de la sensibilité au risque de marché.

L'amendement à IAS 1 introduit des informations nouvelles sur le capital d'une entreprise et sur sa façon de le gérer. Après avoir évalué l'impact d'IFRS 7 et de l'amendement à IAS 1, le Groupe a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur l'analyse de la sensibilité au risque de marché et les informations sur le capital requises par l'amendement à IAS 1. Le Groupe appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2007.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2006 ou postérieurement et qui ne sont pas applicables pour l'activité de FONCIERE INEA sont :

- IAS 19 (Amendement), Avantages du personnel (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006) ;
- IAS 39 (Amendement), Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intra-groupe futures (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IAS 39 (Amendement), Option juste valeur (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IFRS 1 (Amendement), Première adoption des IFRS et IFRS 6 (Amendement),
- IFRS 6, Prospection et évaluation de ressources minérales (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IFRIC 5, Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IFRIC 6, Passifs résultant de la participation à un marché spécifique : déchets d'équipements électriques et électroniques (entrée en vigueur à compter du 1^{er} décembre 2005).

Ces comptes constitueront les premiers comptes consolidés IFRS de FONCIERE INEA aux 31 décembre 2003, 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

Ils ont été arrêtés par le Directoire de FONCIERE INEA du 9 octobre 2006.

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

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

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupe, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition, auxquels s'ajoutent les frais directement attribuables à l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, éléments de hors-bilan et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue l'écart d'acquisition. 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 écarts d'acquisition 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 écarts d'acquisition 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 d'écart d'acquisition. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est alloué à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au pro rata de leurs justes valeurs.

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

Sociétés	Siège social	2005		2004		2003	
		% détention	Méthode de Conso- lidation	% détention	Méthode de Conso- lidation	% détention	Méthode de Conso- lidation
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG	100 %	IG	100 %	IG
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	99 %	IG	99 %	IG	99 %	IG
SCI P01	8-10 rue Lammenais, 75 008 Paris	0 %		25 %	MEQ	25 %	MEQ
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75 008 Paris	22 %	MEQ	0 %		0 %	

IG: Intégration globale MEQ: Mise en équivalence

2.1.4 Information sectorielle

Inea considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul secteur d'activité – bureaux / activités, et à un seul secteur géographique : la France.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante :

- Le **coût d'entrée** des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition, frais directs inclus, et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS23 pour les immeubles acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

- A **chaque arrêté** des comptes, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (IAS16).

L'**amortissement** est calculé sur la base du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle, et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60), comme suit :

- Immeubles de bureaux :
 - Gros œuvre 40-60 ans
 - Clos et couvert 30-40 ans

- Installations générales et techniques	20-25 ans
- Aménagements	10-15 ans
•Bâtiments d'activité :	
- Gros œuvre	40-60 ans
- Clos et couvert	20 à 25 ans
- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
- Equipements et aménagements	10 à 15 ans
•Plateforme logistique :	
- Gros oeuvre	20-25 ans
- Clos et couvert	20 à 25 ans
- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
- Installations et agencements	10-15 ans

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

Des projets en cours sont comptabilisés au coût et ils ne sont pas amortis jusqu'à la date de livraison.

•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'avis de valorisation établis par un expert indépendant, qualifié et expérimenté, la société Atisreal Expertise– dont le siège est 5 avenue Kléber à Paris (16^{ème} arrondissement (www.atisreal-expertise.fr) par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de FONCIERE INEA.

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

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de FONCIERE INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

La méthode retenue est indiquée en Note 8 « Immeubles de placement ».

2.2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires et frais d'acquisition des immobilisations). 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 INEA sont les suivantes :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

2.2.3 Autres actifs non courants

Ils sont composés d'actifs financiers, correspondant à des créances sur les sociétés liées.

2.2.4 Valeur recouvrable des actifs non courants

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La dépréciation ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.

2.2.5 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 :

Le revenu est constitué principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe Inéa conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS17.

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IAS17 et SIC15.

Vente d'actifs

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

2.2.6 Créances clients

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées pour en tenir compte.

Les soldes créditeurs de certains locataires sont constatés en « Fournisseurs et autres créditeurs ».

2.2.7 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 bons du Trésor 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.

2.2.8 Paiements en actions

Cette partie est traitée au sein de la note 13 du présent document.

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 ordinaire 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 ordinaires potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse le choix de la dilution maximale. Cette hypothèse permet de présenter l'écart maximal sur le résultat par action si tous les instruments dilutifs étaient exercés. Elle tient compte, pour chaque exercice présenté des contraintes attachées à l'exercice des BCE dont il est fait mention au paragraphe 2.2.8

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des BCE sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action pondérée des volumes mensuels échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation

2.2.10 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires et d'emprunts bancaires amortissables, comptabilisées initialement pour leur juste valeur hors frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS23 (Cf. 2.2.11. ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

2.2.11 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus, sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié, c'est-à-dire un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Dans ce cas, les coûts d'emprunts sont capitalisés conformément à l'option offerte par la norme IAS23.

2.2.12 Instruments financiers dérivés

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

Inéa développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des options de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces options, lorsqu'elles remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de la période pour la part inefficace.

La comptabilité de couverture cesse quand l'instrument de couverture arrive à expiration, ou s'il ne remplit plus les critères de qualification en tant que couverture. Le profit ou la perte cumulé réalisé sont alors maintenus en réserves jusqu'à ce que la transaction couverte se réalise, ou s'il est prévu que la transaction couverte n'ait pas lieu. A ce moment, le profit ou la perte cumulé sont constatés en résultat de l'exercice.

A chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par la banque émettrice, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée.

Au 31 décembre 2003, 2004 et 2005 aucun instrument dérivé de couverture n'a été contracté par Inéa.

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

Le Groupeest preneur dans le cadre de contrats de location-financement ; il l'est indirectement au travers des entreprises logés dans ces sociétés mises en équivalences.

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
3. le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

Au 31 décembre 2003, 2004 et 2005 aucune provision n'a été constatée.

2.2.15 Impôts

Impôts courants

Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'IS. Aucune n'a pour le moment opté pour le régime SIIC. Ce régime exonère d'impôt le résultat courant et les plus-values de cession

Impôts différés

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

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

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

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

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5%, dans le cadre de l'option des sociétés foncières pour le régime SIIC donnera lieu à la comptabilisation de la dette d'impôt dans les comptes IFRS Inea en 2007.

2.2.16 Fournisseurs et autres créiteurs

Les dettes fournisseurs et autres créiteurs comprennent divers passifs courants d'exploitation.

2.3 Information sur les jugements et estimations

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, qui figure en information d'annexe (voir Note 8 « Immeubles de placement »).

Le Groupe révise ses informations sur la base des informations disponibles à chaque date d'arrêté ; les résultats effectifs sont par définition potentiellement différents des estimations initiales.

Les estimations réalisées pour les comptes au 31 décembre 2005 n'entraînent pas de risques d'ajustement significatifs au cours de la période suivante.

2.4 Gestion du risque financier

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

• Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme et comptabilisé pour son coût net d'amortissement ;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

- **Risque de crédit**

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à une proportion d'endettement au regard des actifs détenus réévalués (loan to value), inférieure à 75 %.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèque ou privilège de prêteurs de deniers.

- **Risque de liquidité**

La situation de forte liquidité des actifs de FONCIERE INEA et notamment l'importance de sa trésorerie au 31 décembre 2005 conduit à considérer l'absence de ce risque de liquidité à ce jour.

- **Risque de taux d'intérêt**

La stratégie d'acquisition de FONCIERE INEA s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 10 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, Inéa souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêts. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées par des documents ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

L'endettement de FONCIERE INEA n'induit pas de risque de taux d'intérêt à ce jour.

2.5 Première application des IFRS

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 1, « First time Adoption of International Financial Reporting Standards » pour la préparation de ces états financiers. “

Conformément à IFRS 1, les IFRS ont été appliqués avec effet rétrospectif dans le bilan d'ouverture à la date de transition (1^{er} janvier 2003), à l'exception de certaines exemptions facultatives ou obligatoires prévues dans IFRS 1. Les principales options retenues sont les suivantes :

Les normes IAS32 « Instruments financiers : Informations à fournir et présentation », IAS39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » ont été appliquées à compter du 1^{er} janvier 2003.

Options de première application retenues par le Groupe :

La norme IFRS1 prévoit des dispositions spécifiques à la première application des IFRS. Dans ce cadre, FONCIERE INEA a choisi les options suivantes :

•Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Le Groupe a choisi de maintenir les immobilisations à leur coût, et de ne pas utiliser l'option qui permet d'évaluer une ou des immobilisations à leur juste valeur à la date de transition.

•Transactions dont le paiement est fondé sur des actions

IFRS 2 n'a pas été appliqué aux transactions relatives aux instruments de capitaux propres attribués à partir du 7 novembre 2002 et pour lesquels les droits sont acquis avant le 1^{er} janvier 2005 (se reporter en note 13).

•Désignation d'instruments financiers comptabilisés antérieurement

Tous les instruments financiers existants au 1^{er} janvier 2004 ont été classés et évalués selon IAS32 / IAS39.

Autres options qui n'ont aucune incidence pour le Groupe Inéa :

•Regroupement d'entreprises

Le Groupe n'ayant réalisé aucun regroupement d'entreprises antérieurement au 1^{er} janvier 2003, Inéa n'est pas concerné par l'option concernant le non-retraitement des regroupements antérieurs à cette date.

•Engagements de retraite

Le Groupe n'emploie pas de personnel.

•Montant cumulé des différences de change

Le Groupe réalise toutes ses transactions en euros.

•Instruments financiers hybrides, contrats d'assurance, variation des passifs relatifs au démantèlement inclus dans le coût des immobilisations corporelles

Le Groupe n'est pas concerné par les dispositions d'IFRS1 concernant ces éléments.

La préparation d'états financiers conformes aux IFRS requiert l'utilisation de certaines estimations comptables fondamentales dont les principales sont décrites en Note 2.

Ces états financiers sont les premiers états financiers consolidés du Groupe Inéa conformes au référentiel IAS/IFRS.

Les principes et méthodes comptables décrits dans ce rapport ont été appliqués pour l'élaboration des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2005, de l'information comparative présentée pour les exercices clos les 31 décembre 2004 et 2003, et pour la préparation du bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2003 (date de transition du Groupe).

3. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées à hauteur de 288 K€, relatifs à la location de l'immeuble de Metz, qui a débuté en 2005.

Contrats de location simple - Preneurs

Le Groupe est locataire de bureaux, dans le cadre d'un contrat de location simple..

Charges relatives aux contrats de location simples enregistrées sur l'exercice

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Paielements minimaux comptabilisés	12	3	9
Loyers conditionnels comptabilisés	-	-	-
Revenus des sous-locations comptabilisés	-	-	-

Contrats de location simple - Bailleurs

Inea refacture certaines charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux

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

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Moins d' 1 an	288	-	-
De 1 à 5 ans	1152	-	-
Plus de 5 ans	1008	-	-
Paielements minimaux	2448	-	-

4. Autres achats et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Honoraires de gestion locative	150	-	-
Autres charges d'exploitation	154	43	26
	-	-	-
Total	304	43	26

La gestion locative est sous-traitée à un prestataire spécialisé, la société PGA sise 1 place Carnot à Nancy (54064)

5. Charges et produits financiers

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Intérêts sur emprunts bancaires	86	-	-
Rémunération des comptes courants	-	3	7
Sous/total	86	3	7
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	(51)	(10)	8
Rémunération des placements	(36)	(2)	(23)
Sous total	(87)	(12)	(15)=
Total des charges financières - net	(1)	(9)	(8)

6 . Impôts sur le résultat

La charge d'impôts sur le résultat se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Impôt sur le résultat courant	(5)	(13)	(17)
Charge / (produits) d'impôts différés sur différences temporelles (Cf. Note 15)	4	-	
Total	1	(13)	(17)

Le rapprochement des mouvements entre l'impôt théorique au taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est présenté comme suit :

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Résultat avant impôt	72	51	68
Impôt théorique calculé au taux légal applicable dans le pays de chaque filiale	(24)	(17)	(23)
Impact des différences de taux			
Impact des décalages permanents	5	14	9
Impact des décalages temporaires	14	3	(3)
	-		
Plus-value LT imposée à 19%	-	(13)	
Impôt effectif	(5)	(13)	(17)

Le taux d'impôt applicable pour l'exercice 2005 était 33,33 % (2004 et 2003: 33,33 %).

7. Résultat par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	67	38	51
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	236 185	13 455	2 500
Résultat de base par action (en €/action)	0,28	2,84	20,59

Résultat dilué

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

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	67	38	51
Ajustements par type d'actions dilutives	-	-	-
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	67	38	51
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	236 185	13 455	2 500
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger	533 883	13 165	-
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	770 068	26 620	2 500
Résultat dilué par action (en €/action)	0,09	1,44	20,59

8 Immeubles de placement

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Au 1er janvier	0		0
Augmentations	3 878	-	-
Amortissements	(90)	-	-
Au 31 décembre	3 788	0	0

En date du 27/01/2005, INEA a acquis un bâtiment situé à Metz, pour un prix d'acquisition H.T. de 3 130 246 €uros, moyennant l'octroi d'un prêt à hauteur de 2 635 000 €uros et assorti d'une hypothèque d'un montant de 507 094,22 €uros.

Le reste du montant inscrit en augmentations est relatif aux travaux en cours de la SCI PA relatif à l'immeuble en cours de construction.

La juste valeur de l'immeuble est estimée à 3,65 millions d'euros sur la base d'éléments d'appréciation d'experts fin juin 2005 et correspond à la valeur vénale hors droits hors taxes calculée à dire d'expert le 20 septembre 2006. Cette valeur est calculée selon le prix de loyer moyen au mètre carré pour le bien considéré rapporté à un taux de rendement de marché acte en mains..

9. Participations dans les entreprises associées

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Au 1^{er} janvier	0	102	49
Quote-part dans les réserves et le résultat des entreprises associées	1 850		53
Cession d'une participation	-	(102)	
Au 31 décembre	1 850	0	102

La quote-part du Groupe dans les résultats, actifs et passifs de ses entreprises associées, dont aucune n'est cotée, est exposée ci-dessous :

Raison sociale	Pays d'enregistrement	Actifs	Passifs	Produits	Résultat	Participation (%)
SCI P01	France	3 554	2 582	0	0	25%
SAS Messageries Développement	France	2 040	2 026	46	(9)	22%

Au 31 décembre 2005, les participations dans les entreprises associées ne comprennent aucune sur ou sous valeur.

La première participation au sein de Messageries Développement est inscrite pour sa valeur comptable correspondant à sa juste valeur et a été acquise 11 juillet 2005.

Les titres de SCI P01 sont acquis par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 décembre 2005 au travers de la fusion absorption de sociétés unipersonnelles détenues par les fondateurs de FONCIERE INEA. Cette participation dans la SCI P01 avait fait l'objet d'une cession par Foncière Inéa en 2004 pour faire suite au contentieux déclenché par le locataire en place et ce, à l'effet de ne pas pénaliser la poursuite du développement du Groupe et pour éviter l'exposition de ce dernier aux conséquences judiciaires que pouvait entraîner un tel litige.

Ce litige, résolu en 2005 par la signature d'un avenant transactionnel avec le demandeur, a permis la reprise de la participation cédée par Inéa. Cf. également la Note 19.3 « Transactions avec des parties liées ».

Dans le cadre d'une promesse de cession conclue le 29 juin 2006, la participation détenue dans la SCIP01 doit être cédée au début de l'exercice 2007. Cf. la Note 20 « Evénements post clôture ». Par conséquent, dans les comptes au 30 juin 2006, cette participation sera comptabilisée conformément à IFRS 5 « Actifs destinés à être vendus ».

10. Actifs financiers

10.1 Autres actifs financiers

Ils s'élèvent à 541 milliers d'euros et comprennent notamment les créances sur les participations mises en équivalence, et essentiellement sur la société Messageries Développement pour 408 milliers d'euros.

10.2 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Créances clients	13		0
Créances sur l'Etat	58	27	12
Fournisseurs débiteurs	86	-	
Autres créances d'exploitation	60	106	
Total clients et autres débiteurs	217	133	12

L'intégralité des créances clients nettes a une échéance à moins d'un an.

11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Valeurs mobilières de placement	18 436	373	409
Disponibilités	451	4	7
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	18 887	377	416

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

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	18 887	377	416
Liquidités nanties	(1 046)		
Découverts bancaires	(30)	-	
Total	17 811	377	416

Parmi ces liquidités, une somme de 1 046 milliers d'euros a été nantie au début de l'année 2005 au profit de l'établissement prêteur pour les opérations d'investissement immobilier en cours.

Ces liquidités sont inscrites sur une ligne séparée du tableau des flux de trésorerie.

12. Capital social et primes d'émission

	Nombre d'actions	Actions ordinaires (milliers d'euros)	Prime d'émission (milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
Au 1er janvier 2003	2500	38		38
Au 31 décembre 2003	2 500	38	-	38
Au 31 décembre 2004	23 870	364	-	364
Au 31 décembre 2005	730 304	11 137	11 161	22 298

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

13. Bons créateur d'entreprise

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 décembre 2004, 177 961 BCE, « bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », ont été attribués à chacun des trois associés fondateurs de FONCIERE INEA (soit un nombre total de BCE émis : 533 883).

Conditions d'attribution :

- Les bons sont octroyés gratuitement
- L'attribution est effective et immédiate

Conditions d'exercice :

- Les bons sont exerçables à tout moment
- Les bons ne peuvent pas permettre à un bénéficiaire de dépasser 5% du capital (par détenteur), sauf si le capital (y compris les primes) dépasse 100 millions d'euros.
- Les bons doivent être exercés avant le 23 décembre 2009
- Le prix de souscription des nouvelles actions est fixé à 15.25 € (valeur nominale de l'action)
- Un BCE donne droit à une action nouvelle.
- Les bons sont incessibles.

Compte tenu du changement de statut juridique de FONCIERE INEA (transformation de Société par Actions Simplifiées en Société Anonyme), cette attribution a été réitérée en 2006 par la signature d'un « Contrat d'émission de bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », en date du 15 mars 2006. Ce contrat a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2006.

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

Aucun mouvement n'a été constaté sur ce contrat durant l'exercice 2005.

Le nombre de BCE émis et leur prix moyen d'exercice pondéré ont évolué de la façon suivante :

	Exercice 2005		Exercice 2004	
	Prix moyen pondéré d'exercice €/action	Nombre de BCE	Prix moyen pondéré d'exercice €/action	Nombre de BCE
Au 1^{er} janvier		533 883		0
Attribués		-		533 883
Annulés		-		-
Expirés		-		-
Exercés		-		-
Au 31 décembre		533 883		533 883

Les 533 883 BCE non exercées à la clôture de l'exercice 2005 ont un prix d'exercice de 15,25 €, et une durée moyenne pondérée restant à courir jusqu'à l'expiration de 4 ans.

14. Dettes financières

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Emprunt bancaire	1 953	-	-
Total Dettes Financières – Non Courant	1953		
Banques et Etablissements financiers	156		
Associés	1	11	220
Dépôts Reçus	61		
Total Dettes Financières - Courant	218	11	220
Total dettes financières	2 171	11	220

L'emprunt bancaire est garanti par l'immeuble de placement financé par cet emprunt, acquis en 2005 par Inea (Cf. Note 9 « Immeuble de placement »).

L'emprunt est à taux fixe, non révisable, et n'est donc pas exposé au risque de taux. L'emprunt est libellé en euros.

Les échéances de l'emprunt, pour sa part non courant, se présentent comme suit :

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Entre 1 et 2 ans	237	-	-
Entre 2 et 5 ans	237	-	-
Plus de 5 ans	1 479	--	-
Total dettes financières - non courant	1 953	-	-

La juste valeur de l'emprunt est d'un montant de 2 064K€

15. Impôts différés

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs durant l'exercice sont les suivants :

En milliers d'euros	Actif	Passif
Au 1er janvier 2003	-	-
Enregistré au compte de résultat	-	-
Enregistré en capitaux propres	-	-
Au 31 décembre 2003	-	-
Enregistré au compte de résultat	-	-
Enregistré en capitaux propres	-	-
Au 31 décembre 2004	-	-
Enregistré au compte de résultat:	4	-
Frais d'établissement sur Prime d'Emission	(3)	
Coût d'emprunt Immobilisé	7	
Amortissement Coût d'emprunt immobilisé		-
Enregistré en capitaux propres	12	-
Imputation Frais d'établissement sur Prime d'Emission	12	
Au 31 décembre 2005	16	

16. Fournisseurs et autres créditeurs

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Dettes fournisseurs	271	19	33
Dettes fiscales et sociales	2	-	
Dettes diverses d'exploitation	22	-	
Produits constatés d'avance	8	-	
Autres dettes diverses	-	3	
Total	303	22	33

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

17. Dividendes par action

Aucun dividende versé en 2005, 2004 et 2003.

18. Garanties

Les garanties données ou reçues par FONCIERE INEA figurent dans la Note 20 « Engagements hors bilan » ci-après.

19. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan de FONCIERE INEA sont indiqués ci-dessous par exercice.

Au cours de l'année 2003

Aucun

Au cours de l'année 2004

Aucun

Au cours de l'année 2005

Une promesse de vente a été signée en date du 25 août 2005 par la SCI PA, filiale de INEA à 100% pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Shiltigheim. Cette acquisition pour un montant de 12 147 500 €uros H.T. est financée par un prêt auprès de la Banque Populaire à hauteur de 9 750 000 €uros, assorti d'une hypothèque de même montant.

Il a été signé en date du 29 novembre 2005 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par INEA d'un portefeuille de 16 immeubles situés en France, indépendants et à usage exclusif de bureaux évalués à 42 200 000 €uros. Cette acquisition serait financée par un emprunt de 24 200 000 euros, pouvant être porté à 31 700 000 euros auprès de la Banque Populaire.

Une vente en l'état futur d'achèvement a été signée par INEA en date du 30/12/2005 pour l'immeuble situé à Montpellier. Cette acquisition pour un montant de 9 170 000 euros H.T. est financée moyennant l'obtention d'un prêt à hauteur de 7 800 000 €uros auprès de la Banque Populaire, assorti d'une hypothèque en premier rang à hauteur de 7 800 000 €uros.

Au cours du premier semestre 2006

L'acquisition de l'immeuble situé à Schiltigheim a été signée en date du 27/04/2006 par la SCI PA, filiale de la Société à 100 %. L'immeuble a été enregistré dans les comptes de la filiale pour un montant H.T. de 12 147 500 Euros. Une partie du prix d'acquisition est financée par un emprunt d'un montant de 11 944 625 euros dont 2 380 910 euros sous forme de crédit destiné à financer la TVA.

Cinq promesses de vente en l'état futur d'achèvement ont été signées en date du 13/03/2006 par INEA pour l'acquisition du portefeuille composé de 16 immeubles et répartis sur différents sites en France. Cette acquisition pour un montant de 42 705 250 Euros serait financée par un emprunt à hauteur de 32 028 937 Euros. En outre, un prêt TVA serait consenti à la Société pour un montant maximum en principal de 8 370 229 Euros, par découvert utilisable à due concurrence de ce montant. Ces promesses de vente portent sur l'acquisition de 5 bâtiments situés à Marseille pour un prix d'acquisition H.T. de 14 660 000 Euros, 4 bâtiments situés à Bordeaux Mérignac pour un prix d'acquisition H.T. de 8 860 000 Euros, 1 bâtiment situé à Rouen pour un prix d'acquisition H.T. de 3 370 250 Euros, 3 bâtiments situés à Bordeaux Pessac pour un prix d'acquisition H.T. de 10 450 000 Euros et 3 bâtiments situés à Nancy pour un prix d'acquisition H.T. de 5 365 000 Euros. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 2 135 262 Euros représentant 5 % du prix d'achat global H.T. des 16 immeubles. Ces sommes sont garanties par une convention de garantie documentaire autonome de paiement à 1^{ère} demande de 48 940 216 Euros au profit du vendeur, par l'ouverture d'un compte « gage-espèces » et d'un versement d'une somme de 14 946 837 Euros, par le financement par crédit hypothécaire de 32 028 937 Euros et par cession Dailly des loyers et assurances pour chaque bail signé par la Société et chaque police d'assurance souscrite par la Société.

Une promesse de vente a été signée en date du 29/06/2006 par INEA, pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Nantes. Cette acquisition pour un montant H.T. de 6 576 598 Euros est financée par un emprunt à hauteur de 5 300 000 Euros. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 314 624 Euros représentant 4 % du prix d'achat T.T.C. L'emprunt est garanti par une subrogation dans le privilège de vendeur avec renonciation par celui-ci à l'action résolutoire à hauteur de 5 300 000 Euros en Premier rang et par cession Dailly des Loyers.

Une promesse de vente a été signée en date du 01/06/2006 par INEA, pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Orléans. Cette acquisition pour un montant H.T. de 4 200 000 Euros est financée par fonds propres. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 64 000 Euros.

20. Information relative aux parties liées

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

20.1 Contrôle

FONCIERE INEA est contrôlée par ses actionnaires, personnes physiques et morales. Au regard des actions émises au 31 décembre 2005, l'actionnaire le plus important en détient 10,30 % avec 85 800 actions et le plus petit, 10 actions.

La dilution du capital s'accroît au 1^{er} semestre 2006 par l'augmentation de capital indiquée en Note 12.

20.2 Rémunération du personnel dirigeant-clé

Aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de l'exercice 2005 et antérieurs.

Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tel qu'il sera composé à la date d'admission aux négociations des actions de la société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA.

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

Ils sont rémunérés indirectement par la rémunération encaissée par la Société GEST au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de FONCIERE INEA (Cf. infra).

Le Président et le Vice-président ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat.

Le Président est rémunéré indirectement par la rémunération encaissée par la Société GEST au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de FONCIERE INEA.

20.3 Transactions avec des parties liées

Au cours de l'année 2004, le locataire de l'immeuble détenu par la SCI P01 et qui s'est engagée pour 9 années fermes à compter de l'année 2003, annonce son souhait de résilier le bail arguant d'une irrégularité dans le Plan d'Occupation des Sols qui entraînerait selon lui la nullité dudit bail. Dans le même temps et pour faire valoir ses droits qu'il estime à une somme globale hors frais de près de 15 millions d'euros (loyers payés, dommages subis et frais annexes), il assigne la SCI P01

Afin de se protéger de ce litige, FONCIERE INEA décide de céder sa participation de 25% dans la SCI P01 à ses actionnaires, les trois sociétés unipersonnelles AJ Immo, PR Immo et AK Immo à hauteur d'un tiers chacune. Cette transaction est réalisée le 31 décembre 2004 pour une somme de 105 000 euros et entraîne la constatation dans les comptes de FONCIERE INEA d'une plus value de 104 000 euros.

Le 12 août 2005, le litige est clos par la signature d'un avenant transactionnel concluant au versement par le locataire au profit de la SCI P01 d'une somme forfaitaire de 7 millions d'euros.

Le terme du litige permet de réintégrer l'actif dans les comptes de FONCIERE INEA. Cette opération est réalisée par la fusion absorption des trois sociétés unipersonnelles dans cette dernière, approuvée par l'assemblée générale le 30 décembre 2005, tenant compte de la valeur de 25% des titres de la SCI P01 à cette date, soit 2 157 000 euros.

21. Événements post clôture

Les engagements donnés ou reçus postérieurement à la clôture figurent en Note 20.

Les points suivants sont également à indiquer :

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006, les actionnaires ont fixé à 30.000 euros le montant des jetons de présence pour l'exercice 2006. Ces jetons de présence ont été répartis entre les membres du Conseil de Surveillance, à l'exception du Président et du Vice-Président qui n'en ont perçu aucun et les Censeurs.

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006 et de celles des Directoires des 20 mai 2006 et 12 juin 2006, le capital social a été à nouveau augmenté de 15.789.819,50 euros par apport en numéraire et création de 1.035.398 actions nouvelles de 15,25 euros de valeur nominale chacune émises au prix unitaire de 36 euros, soit avec une prime d'émission de 20,75 euros par action. A la suite de cette augmentation de capital, le capital a donc été porté de 11.137.136 euros à 26.926.955,50 euros.

FONCIERE INEA a cédé en date du 29 juin 2006, sous conditions suspensives notamment de l'exécution par le vendeur de divers travaux (dont des travaux de conformité) et sous conditions résolutions (notamment d'un audit de la société) la participation de 25% qu'elle détenait dans le capital de la SCI PO1, Société civile au capital de 3.000 euros sise 21 rue Auber 75009 PARIS – ayant pour numéro unique d'identification 424 332 658 RCS PARIS - la réalisation de la cession, si les conditions sont réalisées, devant intervenir en janvier 2007. Les associés de la Société Civile Immobilière P01 ont convenu de céder les titres de ladite société au travers d'une promesse de vente à conclure au 1^{er} semestre 2006. Cf. également Note 9 « Participations dans les entreprises associées ».

20.2. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES DE LA SOCIÉTÉ AU 30 JUIN 2006 (établis en normes IFRS)

Les présents comptes semestriels consolidés en Normes IFRS sont établis sur la base de la situation comptable réalisée au 30 juin 2006, sauf pour MESSAGERIES DEVELOPPEMENT pour laquelle des estimations projetées ou des budgets (budget annuel établi au 31 aout 2006) ont été retenus. Ces comptes consolidés semestriels ont fait l'objet d'un examen limité des Commissaires aux Comptes.

20.2.1. *Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2006*

En notre qualité des commissaires aux comptes de la Foncière Inéa et en application du règlement (CE) n°809/2004 dans le cadre de son projet d'introduction en bourse, nous avons procédé à l'examen limité des comptes semestriels consolidés de Foncière Inéa, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 19 octobre 2006

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit

Jean-Pierre Caroff

Franck Noël

En milliers d'euros	Notes	30/06/06	31/12/05
ACTIF			
Immobilisations corporelles		5	4
Immeubles de placement	8	17 796	3 788
Participations dans des entreprises associées	9	8	1 850
Autres actifs financiers	10.1	408	541
Impôts différés actifs	15	158	16
Total actifs non courants		18 375	6 199
Clients et autres débiteurs	10.2	3 204	217
Créances d'impôt sur le résultat	15	92	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	50 447	18 887
Total actifs courants		53 743	19 104
Actifs destinés à être cédés		1 837	
TOTAL ACTIF		73 955	25 303
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	12	26 927	11 137
Primes d'émission	12	32 347	11 161
Réserves		91	24
Résultats non distribués		(221)	67
Capitaux propres part du groupe		59 144	22 389
Intérêts minoritaires			
Capitaux propres		59 144	22 389
PASSIFS			
Dettes financières	14	13 948	1 953
Total passifs non courants		13 948	1 953
Fournisseurs et autres créditeurs	16	797	303
Dettes d'impôts sur le résultat		-	440
Comptes courants d'associés		4	
Dettes financières	14	62	218
Total passifs courants		863	961
Total passifs		14 811	2 914
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		73 955	25 303

En milliers d'euros	Notes	30/06/06	30/06/05
Loyers	3	363	119
Produits des activités ordinaires		363	119
Autres achats et charges externes	4	(369)	(70)
Impôts, taxes et versements assimilés	6	(12)	()
Dotations aux amortissements et pertes de valeur des immobilisations		(117)	(43)
Autres charges opérationnelles courantes		(15)	-
Résultat opérationnel		(150)	6
Produits Financiers	5	225	13
Charges financières	5	(112)	(35)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9	(153)	-
Résultat avant impôt		(190)	(16)
Impôts sur les résultats	6	(31)	
Résultat net		(221)	(16)
Résultat net - part du groupe		(221)	(16)
Résultat net – part des minoritaires			
Résultat par action (en euros)	7	-0,28	-0,06
Résultat dilué par action (en euros)	7	-0,17	-0,01

20.2.4. *Tableau de flux de trésorerie semestriel consolidé au 30 juin 2006*

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2006	30 juin 2005
Trésorerie provenant des activités opérationnelles		(2 896)	966
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		(2 896)	966
Acquisitions de titres de participation	9	(15)	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	(14 153)	(3 177)
Remboursement de prêts par les parties liées			50
Titres de placement nantis	11	(28)	(1 053)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(14 198)	(4 180)
Augmentations de capital en numéraire	12	36 835	5 021
Remboursements d'emprunts		(52)	
Augmentation des dettes financières	14	11 984	2 213
Intérêts payés		(112)	(35)
Flux de trésorerie des activités de financement		48 655	7 199
Variation nette de trésorerie		31 561	3 985
Trésorerie à l'ouverture		18 857	377
Trésorerie à la clôture		50 418	4 362

20.2.5.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés au 30 juin 2006

	Notes	Capital Social	Prime d'Emission	Réserves	Résultats Non Distribués	Total Capitaux Propres Part du groupe	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
En milliers d'euros								
Solde au 1er janvier 2005		364	0	120	38	522		522
Variations de capital	12	2 555	2 601	-134	0	5 022		5 022
Imputation Frais Augmentation Capital			-18			-18		-18
Affectation du résultat 2004				38	-38	0		0
Résultat net de la période					-16	-16		-16
Total au 30 juin 2005		2 919	2 583	24	-16	5 510		5 510

Solde au 1er janvier 2006		11 137	11 161	24	68	22 390		22 390
Variations de capital	12	15 790	21 485			37 274		37 274
Imputation Frais Augmentation Capital			-298			-		-298
Affectation du résultat 2005				68	-68	0		0
Résultat net de la période					-221	-221		-221
Total au 30 juin 2006	12	26 927	32 347	92	-221	59 145	0	59 145

1 Présentation générale et faits marquants

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

Les présents comptes consolidés semestriels du Groupe Foncière Inéa sont établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne y compris IAS 34.

Ces comptes consolidés sont établis sur la base des comptes individuels des sociétés du Groupe retraités pour répondre aux principes comptables retenus au titre du premier semestre 2006 avec les données comparatives correspondantes en 2005.

Les derniers comptes sociaux approuvés pour leur publication par l'Assemblée Générale du 21 avril 2006 ont été établis au 31 décembre 2005.

Le Groupe FONCIERE INEA est constitué des quatre sociétés :

Foncière Inéa, société mère (Ci-après FONCIERE INEA),
Société Civile PA (Ci-après PA), sise au 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine), filiale à 99% de FONCIERE INEA et constituée le 16 octobre 1998 ; elle est immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 420 743 247.

Société Civile Immobilière P01 (Ci-après P01), sise au 8-10 rue Lamennais à Paris (75008) détenue à 25% par Inéa à 75% de la société PRD et consorts et constituée le 17 juillet 1999 ; elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 424 332 658

Société par Actions Simplifiée Messagerie Développement (Ci-après MD), sise 3 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), détenue à 22% par Inéa, à 22% par la société Flora et à 56% par la société Prosdim et constituée le 6 avril 2005, dont la participation a été acquise le 11 juillet 2005 ; elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 481 837 698.

FONCIERE INEA a acquis le 30 décembre 2005 par accord de son Assemblée Générale Mixte 25% des titres de P01 auprès de ses associés, les EURL AJ Immo, PR Imo et AJ Immo, au terme d'une fusion absorption.

L'ensemble des associés de P01 a conclu une promesse synallagmatique de vente des parts de P01 le 29 juin 2006 à l'effet de céder effectivement la totalité de leurs titres au 1^{er} janvier 2007, au profit de la société SCC SA extérieure au groupe.

FONCIERE INEA 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;

2 Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes semestriels consolidés du groupe FONCIERE INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne, y compris IAS 34. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC, adoptées par l'Union Européenne.

Les derniers comptes annuels au 31 décembre 2005 sont arrêtés selon les mêmes principes et mêmes normes comptables.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2006 ou postérieurement et qui ne sont pas appliquées par anticipation sont :

IFRS 4 (Amendement), Garanties financières (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).

Selon cet amendement, les garanties financières émises autres que celles déjà désignées par le groupe comme étant des contrats d'assurance, doivent être initialement comptabilisées à leur juste valeur et postérieurement évaluées au plus élevé des deux montants suivants : (i) solde non amorti des commissions reçues et reportées ou (ii) dépenses requises pour dénouer l'engagement à la date de clôture. Cette norme ne trouve pas à s'appliquer au groupe FONCIERE INEA sur le 1^{er} semestre 2006.

IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2007).

IFRS 7 introduit de nouvelles informations ayant pour objectif d'améliorer les informations sur les instruments financiers. Des informations quantitatives et qualitatives doivent être fournies sur l'exposition au risque découlant d'instruments financiers, notamment des informations minima spécifiques sur le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché, y compris une analyse de la sensibilité au risque de marché.

L'amendement à IAS 1 introduit des informations nouvelles sur le capital d'une entreprise et sur sa façon de le gérer. Après avoir évalué l'impact d'IFRS 7 et de l'amendement à IAS 1, le Groupe a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur l'analyse de la sensibilité au risque de marché et les informations sur le capital requises par l'amendement à IAS 1. Le Groupe appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2007.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2006 ou postérieurement et qui ne sont pas applicables pour l'activité de FONCIERE INEA sont :

- IAS 19 (Amendement), Avantages du personnel (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006) ;
- IAS 39 (Amendement), Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intra-groupe futures (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IAS 39 (Amendement), Option juste valeur (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IFRS 1 (Amendement), Première adoption des IFRS et IFRS 6 (Amendement),
- IFRS 6, Prospection et évaluation de ressources minérales (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).
- IFRIC 5, Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006).

- IFRIC 6, Passifs résultant de la participation à un marché spécifique : déchets d'équipements électriques et électroniques (entrée en vigueur à compter du 1^{er} décembre 2005).

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupe, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition, auxquels s'ajoutent les frais directement attribuables à l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, éléments de hors-bilan et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue l'écart d'acquisition. 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 écarts d'acquisition 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 écarts d'acquisition 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 d'écart d'acquisition. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est alloué à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au pro rata de leurs justes valeurs.

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

Sociétés	Siège social	30 juin 2006		31 décembre 2005		30 juin 2005	
		% détention	Méthode de Consolidation	% détention	Méthode de Consolidation	% détention	Méthode de Consolidation
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG	100 %	IG	100 %	IG
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	99 %	IG	99 %	IG	99 %	IG
SCI P01	8-10 rue Lammenais, 75 008 Paris	25 %	MEQ	0 %			
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75 008 Paris	22 %	MEQ	22 %	MEQ		

IG: Intégration globale MEQ: Mise en équivalence

2.1.4 Information sectorielle

Inea considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul secteur d'activité – bureaux / activités, et à un seul secteur géographique : la France.

2.1 Règles et méthodes appliqués par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante :

•Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition, frais directs inclus, et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS23 pour les immeubles acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

•A chaque arrêté des comptes, les immeubles de placement sont évalués et comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (IAS16).

L'amortissement est calculé sur la base du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle, et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60), comme suit ::

•Immeubles de bureaux :

- Gros œuvre	40-60 ans
- Clos et couvert	30-40 ans
- Installations générales et techniques	20-25 ans
- Aménagements	10-15 ans

•Bâtiments d'activité :

- Gros œuvre	40-60 ans
- Clos et couvert	20 à 25 ans
- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
- Equipements et aménagements	10 à 15 ans

•Plateforme logistique :

- Gros oeuvre	20-25 ans
- Clos et couvert	20 à 25 ans
- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
- Installations et agencements	10-15 ans

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

Des projets en cours sont comptabilisés au coût et ils ne sont pas amortis jusqu'à la date de livraison.

•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'avis de valorisation établis par un expert indépendant, qualifié et expérimenté, la société Atisreal Expertise– dont le siège est 5 avenue Kléber à Paris (16ème arrondissement (www.atisreal-expertise.fr) par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de FONCIERE INEA.

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

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de FONCIERE INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

La méthode retenue est indiquée en Note 8 « Immeubles de placement ».

2.2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires et frais d'acquisition des immobilisations). 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 INEA sont les suivantes :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

2.2.3 Autres actifs financiers non courants

Ils sont composés d'actifs financiers, correspondant à des créances sur les sociétés liées.

2.2.4 Valeur recouvrable des actifs non courants

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La dépréciation ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.

2.2.5 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 :

Le revenu est constitué principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe FONCIERE INEA conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe Inea conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS17.

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IAS17 et SIC15.

Vente d'actifs

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

2.2.6 Créances clients

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées pour en tenir compte.

Les soldes créditeurs de certains locataires sont constatés en « Fournisseurs et autres créditeurs ».

2.2.7 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 bons du Trésor 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.

2.2.8 Paiements en actions

Cette partie est traitée au sein de la note 13 du présent document.

2.2.9 Résultat par action

Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

Résultat net dilué par action

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse le choix de la dilution maximale. Cette hypothèse permet de présenter l'écart maximal sur le résultat par action si tous les instruments dilutifs étaient exercés. Elle tient compte, pour chaque exercice présenté des contraintes attachées à l'exercice des BCE dont il est fait mention au paragraphe 2.2.8

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des BCE sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action pondérée des volumes mensuels échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation.

2.2.10 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires et d'emprunts bancaires amortissables, comptabilisées initialement pour leur juste valeur hors frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS23 (Cf. 2.2.11. ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

2.2.11 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus, sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié, c'est-à-dire un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Dans ce cas, les coûts d'emprunts sont capitalisés conformément à l'option offerte par la norme IAS23.

2.2.12 Instruments financiers dérivés

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

Inéa développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des options de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces options, lorsqu'elles remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de la période pour la part inefficace.

La comptabilité de couverture cesse quand l'instrument de couverture arrive à expiration, ou s'il ne remplit plus les critères de qualification en tant que couverture. Le profit ou la perte cumulé réalisé sont alors maintenus en réserves jusqu'à ce que la transaction couverte se réalise, ou s'il est prévu que la transaction couverte n'ait pas lieu. A ce moment, le profit ou la perte cumulé sont constatés en résultat de l'exercice.

A chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par la banque émettrice, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée.

Au 30 juin 2006, trois contrats d'échange de taux d'intérêt ont été contractés par un membre du Groupe Foncière Inéa dans le cadre du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier.

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

Le Groupe est preneur dans le cadre de contrat de location-financement logés dans ses sociétés mises en équivalence.

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
3. le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

Au 30 juin 2006, aucune provision n'a été constatée.

2.2.15 Impôts

Impôts courants

Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'IS. Aucune n'a pour le moment opté pour le régime SIIC. Ce régime exonère d'impôt le résultat courant et les plus-values de cession

Impôts différés

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

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

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

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

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5%, dans le cadre de l'option des sociétés foncières pour le régime SIIC donnera lieu à la comptabilisation de la dette d'impôt dans les comptes IFRS Inea en 2007.

2.2.16 Fournisseurs et autres crédateurs

Les dettes fournisseurs et autres crédateurs comprennent divers passifs courants d'exploitation.

2.3 Information sur les jugements et estimations

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, qui figure en information d'annexe (voir Note 8 « Immeubles de placement »).

Le Groupe révise ses informations sur la base des informations disponibles à chaque date d'arrêté ; les résultats effectifs sont par définition potentiellement différents des estimations initiales.

Les estimations réalisées pour les comptes au 31 décembre 2005 n'entraînent pas de risques d'ajustement significatifs au cours de la période suivante.

2.4 Gestion du risque financier

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

- **Risque de marché**

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme et comptabilisé pour son coût net d'amortissement ;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

- **Risque de crédit**

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à une proportion d'endettement au regard des actifs détenus réévalués (loan to value), inférieure à 75 %.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèque ou privilège de prêteurs de deniers.

- **Risque de liquidité**

La situation de forte liquidité des actifs de FONCIERE INEA et notamment l'importance de sa trésorerie au 31 décembre 2005 conduit à considérer l'absence de ce risque de liquidité à ce jour.

- **Risque de taux d'intérêt**

La stratégie d'acquisition de FONCIERE INEA s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 10 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, Inea souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêts. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées par des documents ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

L'endettement de FONCIERE INEA n'induit pas de risque de taux d'intérêt à ce jour.

3 Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées à hauteur de 185 K€ relatifs à la location de l'immeuble de Metz, qui a débuté en 2005, et 178 K€ relatifs à la location de l'immeuble de Shiltigheim, qui a débuté en 2006.

Contrats de location simple - Preneurs

Le Groupe est locataire de bureaux, dans le cadre d'un contrat de location simple..

Charges relatives aux contrats de location simples enregistrées sur l'exercice

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Paiements minimaux comptabilisés	6	6
Loyers conditionnels comptabilisés	-	-
Revenus des sous-locations comptabilisés	-	-

Contrats de location simple - Bailleurs

Inea refacture certaines charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux

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

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Moins d' 1 an	1 185	288
De 1 à 5 ans	4 740	1 152
Plus de 5 ans	1 761	1 152
Paielements minimaux	7 686	2 592

4 Autres achats et charges externes

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Honoraires de gestion locative	251	-
Autres charges d'exploitation	118	70
		-
Total	369	70

La gestion locative a été confiée à un prestataire spécialisé, la société PGA sise 1 place Carnot à Nancy (54064)

5 Charges et Produits financiers.

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Intérêts sur emprunts bancaires	(112)	(35)
Rémunération des comptes courants	-	-
Sous/total	(112)	(35)
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	19	13
Rémunération des placements	206	-
Sous/total	225	13
Total des charges financières – net	113	(22)

6 Impôts sur le résultat

6.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif

Sous réserve du statut particulier de SIIC plus amplement décrit ci-dessous (Cf. Note 6.2), Foncière Inea est une société soumise aux dispositions de droit commun.

La charge d'impôts sur le résultat se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Impôt sur le résultat courant	(32)	-
Charge / (produits) d'impôts différés sur différences temporelles (Cf. Note 15)	1	-
Total	(31)	

Le rapprochement des mouvements entre l'impôt théorique au taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est présenté comme suit :

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Résultat avant impôt	(37)	(16)
Impôt théorique calculé au taux légal applicable dans le pays de chaque filiale		
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents	(32)	
Impact des décalages temporels	-	
Plus-value LT imposée à 19%	-	-
Impôt effectif	(32)	

Le taux d'impôt applicable pour le premier semestre 2006 était 33,33 % (2005, 2004 et 2003: 33,33 %).

6.1 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 modalités d'option pour ce régime, ainsi que les obligations déclaratives des SIIC, ont été précisées par le décret 2003-645 du 11 juillet 2003 (codifié à l'article 46 ter A de l'annexe III au Code général des impôts). Une instruction parue au « Bulletin officiel des impôts » 4 H-5-03 n° 158 bis du 25 septembre 2003 a commenté ce régime.

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 Inéa entend adopter ce statut dès que possible c'est à dire à compter du 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont d'ores et déjà satisfaites. Cette option concernera donc Foncière Inéa, les sociétés civiles suivantes , la SCI PA et la SCI P01. Messagerie Développement SAS ne sera pas concernée par l'option.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, les revenus retirés de ces autres activités sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC. Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée.

Détermination des résultats

Les SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des conditions de distribution suivantes :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles au titre de l'activité relevant de ce régime doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, doivent être distribuées à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC (ou d'une autre SIIC qu'elle contrôle) doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception).

Si les SIIC ou leurs filiales qui ont opté pour le régime des SIIC ne procèdent pas, dans le délai et la proportion exigés, aux distributions nécessaires, elles encourent la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes) de l'exercice concerné. Si les distributions ont eu lieu dans le délai et la proportion exigés, mais que le résultat du secteur exonéré est ultérieurement rehaussé, la quote-part de résultat rehaussé non distribuée est imposable à l'impôt dans les conditions de droit commun.

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 celles provenant des activités imposables.

6.2 Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'entreprise 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. Pour Foncière Inéa, sur la base des informations fiscales disponibles actuellement (déclarations fiscales au 31 décembre 2005), les conséquences de cette cessation d'activité ne devraient pas être significatives.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit tax ») calculé au taux de 16,5% sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes.

Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de l'année de l'option et des trois années suivantes.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC (s'il en existe) peut être imputé sur le résultat de cessation en ce y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 16,5%. Le solde non imputé est définitivement perdu.

6.3 Evaluation de l'impôt de sortie

Les sociétés de Foncière Inéa, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, seront redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société qui opte pour le régime des SIIC par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes. L'impôt de 16,5% s'appliquera sur cette base.

Selon une première estimation cette Exit tax s'élèvera à 897 milliers d'euros environ.

L'Exit tax sera réglée par Foncière Inéa en 4 versements égaux le 15 décembre 2007 et les 15 décembre des 3 années suivantes.

Des ajustements tenant compte des modifications de valeur pouvant être constatées au 1^{er} janvier 2007 pourront venir modifier les évaluations présentées ci-avant.

7 Résultat par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	(221)	(16)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	777 753	266 618
Résultat de base par action (en €/action)	(0,28)	(0,06)

Résultat dilué

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

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	(221)	(16)
Ajustements par type d'actions dilutives	-	-
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	(221)	(16)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	777 753	266 618
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger	533 833	892 243
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	1 311 636	1 158 861
Résultat dilué par action (en €/action)	(0,17)	(0,01)

8 Immeubles de placement

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
A L'ouverture	3 788	0
Augmentations	14 125	3 831
Amortissements	(117)	(43)
A la clôture	17 796	3 788

En date du 27/01/2005, FONCIERE INEA a acquis un bâtiment situé à Metz, pour un prix d'acquisition H.T. de 3 130 246 €uros, moyennant l'octroi d'un prêt à hauteur de 2 635 000 €uros et assorti d'une hypothèque d'un montant de 507 094,22 €uros.

La juste valeur de cet immeuble est 3,650 millions d'€uros et correspond à la valeur vénale hors taxes calculée à dire d'expert le 20 septembre 2006. Cette valeur est calculée selon un prix de loyer moyen au m² pour le bien considéré rapporté à un taux de rendement de marché acte en mains.

En date du 27 avril 2006, Foncière Inéa a acquis au travers de sa fille, la SCI PA, un bâtiment situé à Shiltigheim, pour un prix H.T. de 12 147 500 €uros, moyennant l'octroi d'un prêt à hauteur de 9 750 000 €uros et assorti d'un hypothèque d'un montant égal..

La juste valeur de cet immeuble est de 13,060 millions d'€uros et correspond à la valeur vénale hors taxes calculée à dire d'expert le 20 septembre 2006. Elle est déterminée selon la même méthode que celle décrite précédemment..

Le reste du montant inscrit en augmentation est relatif aux travaux les projets engagés et encore en cours de construction dans Inéa et PA.

9 Participations dans les entreprises associées

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
Au 1er janvier	1 850	0
Quote-part des entreprises associées	(5)	1 850
Transfert en actifs destinés à être cédés	(1837)	-
Au terme de la période	8	1 850

Au 30 juin 2006, les participations dans les entreprises associées ne comprennent aucune sur ou sous valeur.

La première participation au sein de Messageries Développement est inscrite pour sa valeur comptable correspondant à sa juste valeur et a été acquise le 11 juillet 2005.

Les titres de SCI P01 sont acquis par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 décembre 2005 au travers de la fusion absorption de sociétés unipersonnelles détenues par les fondateurs de FONCIERE INEA. Cette participation dans la SCI P01 avait fait l'objet d'une cession par Inéa en 2004 pour faire suite au contentieux déclenché par le locataire en place et ce, à l'effet de ne pas pénaliser la poursuite du développement du Groupe et pour éviter l'exposition de ce dernier aux conséquences judiciaires que pouvait entraîner un tel litige.

Ce litige, résolu en 2005 par la signature d'un avenant transactionnel avec le demandeur, a permis la reprise de la participation cédée par Inéa. Cf. également la Note 19.3 « Transactions avec des parties liées ».

Actifs destinés à être cédés

Composante de Foncière Inéa, les parts de la SCI P01 sont destinées à être cédées au début de l'exercice 2007, au profit de la société SCC SA, sous réserve des conditions suspensives énoncées à la promesse synallagmatique de cession signée le 29 juin 2006.

La conclusion de cet acte entraîne le reclassement de la participation sur une ligne séparée du bilan en actifs non courants destinés à être cédés conformément à IFRS 5. Aucune perte ou profit n'est comptabilisé concernant cette opération qui se débouclera, après la levée des conditions suspensives, au mois de janvier 2007.

Les conditions suspensives mentionnées à l'acte conclu le 29 juin 2006 relèvent des usages habituels en cette matière. Il faut en souligner une particulière s'agissant de la mise aux normes de certaines parties du bâti tel que souhaité par la DRIRE, et avec l'accord express de la SCC SA. Ces travaux⁹, estimés à 600 000 €uros seront achevés au terme de l'année 2006, sur la base du calendrier d'avancement de l'entrepreneur retenu pour ce chantier.

10 Actifs financiers

10.1 Autres actifs financiers

Ils s'élèvent à 408 milliers d'euros et ne comprennent que les créances sur la participation mise en équivalence de la société Messageries Développement pour 408 milliers d'euros.

10.2 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
Créances clients	0	13
Créances sur l'Etat	2 586	58
Fournisseurs débiteurs	8	86
Autres créances d'exploitation	610	60
Total clients et autres débiteurs	3 204	217

L'intégralité des créances clients nettes a une échéance à moins d'un an.

Les créances sur l'Etat comprennent principalement la TVA portant sur l'acquisition de Shiltigheim dont le remboursement a été perçu en août.

11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
Valeurs mobilières de placement	50 092	18 436
Disponibilités	355	451
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	50 447	18 887

⁹ Travaux prévus en vue de l'aménagement de la plateforme

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

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	50 447	18 887
Liquidités nanties	(28)	(1 046)
Découverts bancaires	(1)	(30)
Total	50 418	17 811

Parmi ces liquidités, une somme de 1 046 milliers d'euros a été nantie au début de l'année 2005 au profit de l'établissement prêteur pour les opérations d'investissement immobilier en cours.

Ces liquidités sont inscrites sur une ligne séparée du tableau des flux de trésorerie au sein des activités d'investissement.

12 Capital social et primes d'émission

	Nombre d'actions	Actions ordinaires (milliers d'euros)	Prime d'émission (milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
A l'ouverture	2500	38		38
Au 31 décembre 2003	2 500	38	-	38
Au 31 décembre 2004	23 870	364	-	364
Au 31 décembre 2005	730 304	11 137	11 161	22 298
A la clôture	1 765 702	26 927	32 347	59 274

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

La transaction réalisée avec la SCI P01 (Note 18) a entraîné l'annulation d'actions propres pour une valeur de 1 154 milliers d'euros, prime d'émission incluse.

13 Bons créateur d'entreprise

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 décembre 2004, 177 961 BCE, « bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », ont été attribués à chacun des trois associés fondateurs de FONCIERE INEA (soit un nombre total de BCE émis : 533 883).

Conditions d'attribution :

- Les bons sont octroyés gratuitement
- L'attribution est effective et immédiate

Conditions d'exercice :

- Les bons sont exerçables à tout moment
- Les bons ne peuvent pas permettre à un bénéficiaire de dépasser 5% du capital (par détenteur), sauf si le capital (y compris les primes) dépasse 100 millions d'euros.
- Les bons doivent être exercés avant le 23 décembre 2009
- Le prix de souscription des nouvelles actions est fixé à 15.25 € (valeur nominale de l'action)
- Un BCE donne droit à une action nouvelle.
- Les bons sont incessibles.

Compte tenu du changement de statut juridique de FONCIERE INEA (transformation de Société par Actions Simplifiées en Société Anonyme), cette attribution a été réitérée en 2006 par la signature d'un « Contrat d'émission de bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », en date du 15 mars 2006. Ce contrat a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2006.

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

Aucun mouvement n'a été constaté sur ce contrat durant la période close le 30 juin 2006.

Le nombre de BCE émis et leur prix moyen d'exercice pondéré ont évolué de la façon suivante :

	30 juin 2006		Exercice 2005	
	Prix moyen pondéré d'exercice €/action	Nombre de BCE	Prix moyen pondéré d'exercice €/action	Nombre de BCE
A l'ouverture		533 883		0
Attribués		-		533 883
Annulés		-		-
Expirés		-		-
Exercés		-		-
A la clôture		533 883		533 883

Les 533 883 BCE non exercées au 30 juin 2006 ont un prix d'exercice de 15,25 €, et une durée moyenne pondérée restant à courir jusqu'à l'expiration de 4 ans.

14 Dettes financières

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
Emprunt bancaire	13 948	1 953
Total dettes financières – non courant	13 948	1 953
Banque et Etablissements financiers	1	156
Associés	4	1
Dépôts reçus	61	61
Total dettes financières – courant	66	218
Total dettes financières	14 014	2 171

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005 et 2006 par Inéa (Cf. Note 8 « Immeuble de placement »).

Les emprunts libellé en euros sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable mais couverts par des contrats d'échange de taux. Inéa n'est donc pas exposé au risque de taux.

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

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
Entre 1 et 2 ans	3 298	237
Entre 2 et 5 ans	1 994	237
Plus de 5 ans	8 656	1 479
Total dettes financières - non courant	13 948	-1 953

La juste valeur de l'emprunt souscrit pour l'opération de Metz est d'un montant de 2 064 K€.

L'amortissement de l'emprunt souscrit pour l'immeuble de Shiltigheim n'a pas démarré au 30 juin 2006.

15 Impôts différés

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs durant le semestre sont les suivants :

En milliers d'euros	Mouvements
Au 1er janvier 2005	-
Enregistré au compte de résultat:	4
Frais d'établissement sur Prime d'Emission	(3)
Coût d'emprunt Immobilisé	7
Amortissement Coût d'emprunt immobilisé	
Enregistré en capitaux propres	12
Imputation Frais d'établissement sur Prime d'Emission	12
	-
Au 31 décembre 2005	16
Enregistré au compte de résultat:	1
Frais d'établissement sur Prime d'Emission	(1)
Coût d'emprunt Immobilisé	31
Amortissement Coût d'emprunt immobilisé	0
Amortissement des frais d'emprunt	(31)
Variation juste valeur des contrats d'échange de taux	(6)
Impôt sur report fiscal déficitaire	8
Enregistré en capitaux propres	141
Imputation Frais d'établissement sur Prime d'Emission	0
Imputation Frais d'augmentation de capital	142
	-
Au 30 juin 2006	158

16 Fournisseurs et autres créditeurs

En milliers d'euros	30 juin 2006	Exercice 2005
Dettes fournisseurs	318	271
Dettes fiscales et sociales	62	2
Dettes diverses d'exploitation	396	22
Produits constatés d'avance	21	8
Autres dettes diverses	-	-
Total	797	303

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

17 Dividendes par action

Aucun dividende versé au 30 juin 2006, ni en 2005, 2004 et 2003.

18 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan de FONCIERE INEA sont indiqués ci-dessous par exercice. .
Seuls les engagements à la date de l'établissement des comptes y sont indiqués.

Au cours de l'année 2003

Aucun

Au cours de l'année 2004

Aucun

Au cours de l'année 2005

Il a été signé en date du 29 novembre 2005 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par INEA d'un portefeuille de 16 immeubles situés en France, indépendants et à usage exclusif de bureaux évalués à 42 200 000 €. Cette acquisition serait financée par un emprunt de 24 200 000 euros, pouvant être porté à 31 700 000 euros auprès de la Banque Populaire.

Une vente en l'état futur d'achèvement a été signée par INEA en date du 30/12/2005 pour l'immeuble situé à Montpellier. Cette acquisition pour un montant de 9 170 000 euros H.T. est financée moyennant l'obtention d'un prêt à hauteur de 7 800 000 € auprès de la Banque Populaire, assorti d'une hypothèque en premier rang à hauteur de 7 800 000 €.

Au cours du premier semestre 2006

L'acquisition de l'immeuble situé à Schiltigheim a été signée en date du 27/04/2006 par la SCI PA, filiale de la Société à 100 %. L'immeuble a été enregistré dans les comptes de la filiale pour un montant H.T. de 12 147 500 €. Une partie du prix d'acquisition est financée par un emprunt d'un montant de 11 944 625 euros dont 2 380 910 euros sous forme de crédit destiné à financer la TVA.

Cinq promesses de vente en l'état futur d'achèvement ont été signées en date du 13/03/2006 par INEA pour l'acquisition du portefeuille composé de 16 immeubles et répartis sur différents sites en France. Cette acquisition pour un montant de 42 705 250 €uros serait financée par un emprunt à hauteur de 32 028 937 €uros. En outre, un prêt TVA serait consenti à la Société pour un montant maximum en principal de 8 370 229 €uros, par découvert utilisable à due concurrence de ce montant. Ces promesses de vente portent sur l'acquisition de 5 bâtiments situés à Marseille pour un prix d'acquisition H.T. de 14 660 000 €uros, 4 bâtiments situés à Bordeaux Mérignac pour un prix d'acquisition H.T. de 8 860 000 €uros, 1 bâtiment situé à Rouen pour un prix d'acquisition H.T. de 3 370 250 €uros, 3 bâtiments situés à Bordeaux Pessac pour un prix d'acquisition H.T. de 10 450 000 €uros et 3 bâtiments situés à Nancy pour un prix d'acquisition H.T. de 5 365 000 €uros. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 2 135 262 €uros représentant 5 % du prix d'achat global H.T. des 16 immeubles. Ces sommes sont garanties par une convention de garantie documentaire autonome de paiement à 1ère demande de 48 940 216 €uros au profit du vendeur, par l'ouverture d'un compte « gage-espèces » et d'un versement d'une somme de 14 946 837 €uros, par le financement par crédit hypothécaire de 32 028 937 €uros et par cession Dailly des loyers et assurances pour chaque bail signé par la Société et chaque police d'assurance souscrite par la Société.

Une promesse de vente a été signée en date du 29/06/2006 par INEA, pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Nantes. Cette acquisition pour un montant H.T. de 6 576 598 €uros est financée par un emprunt à hauteur de 5 300 000 €uros. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 314 624 €uros représentant 4 % du prix d'achat T.T.C. L'emprunt est garanti par une subrogation dans le privilège de vendeur avec renonciation par celui-ci à l'action résolutoire à hauteur de 5 300 000 €uros en Premier rang et par cession Dailly des Loyers.

Foncière Inéa a cédé en date du 29 juin 2006, sous conditions suspensives notamment de l'exécution par le vendeur de divers travaux (dont des travaux de conformité) et sous conditions résolutions (notamment d'un audit de la société) la participation de 25% qu'elle détenait dans le capital de la SCI PO1, Société civile au capital de 3.000 euros sise 21 rue Auber 75009 PARIS – ayant pour numéro unique d'identification 424 332 658 RCS PARIS - la réalisation de la cession, si les conditions sont réalisées, devant intervenir en janvier 2007. Cf. également Note 9 « Participations dans les entreprises associées ». La non caducité de la promesse a été

Au cours du second semestre 2006

Le bâtiment A de l'immeuble de Montpellier a été réceptionné par FONCIERE INEA le 20 juillet 2006 et financé en fonds propres pour un montant de 4 860 453 euros.

Le 21 juillet 2006, la non caducité de la promesse de vente conclue le 29 juin 2006 au titre de la cession de la participation de FONCIERE INEA dans la SCI P01, a été constatée par acte authentique.

L'acquisition de l'immeuble située à Orléans a été signée en date du 30 août 2006 par FONCIERE INEA. L'immeuble a été enregistré dans les comptes pour un montant de 4 200 000 euros H.T., financé par fonds propres

L'acquisition de l'immeuble situé à Rouen a été conclue en date du 1er septembre 2006 par FONCIERE INEA, conformément à la promesse conclue le 13 mars 2006. L'immeuble a été enregistré dans ses comptes pour un somme H.T. de 3 370 250 €uros et financé par fonds propres.

Un contrat de partenariat a été signé le 25 septembre 2006 par FONCIERE INEA avec ALSEI, société exerçant une activité de promotion dans le secteur de l'immobilier d'entreprise. Cet accord vise à définir les principes et modalités d'un partenariat afin de réaliser des Parcs d'Activités – il est prévu de réaliser 2 à 3 parcs par an pour un montant total de 30 millions

d'euros. Dans ce cadre, ALSEI est chargé de rechercher les opérations, de les développer et de les livrer à FONCIERE INEA.

Une promesse de vente a été signée en date du 01/06/2006 par INEA, pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Orléans. Cette acquisition pour un montant H.T. de 4 200 000 Euros est financée par fonds propres. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 64 000 Euros.

19 Information relative aux parties liées

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

19.1 Contrôle

Le groupe Inéa est contrôlé par ses actionnaires, personnes physiques et morales. Au regard des actions émises au 31 décembre 2005, l'actionnaire le plus important en détient 10,30 % avec 85 800 actions et le plus petit, 10 actions.

La dilution du capital s'accroît au 1^{er} semestre 2006 par l'augmentation de capital indiquée en Note 12.

19.2 Rémunération du personnel dirigeant-clé

Aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours du premier semestre 2006 et antérieurs.

Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tel qu'il sera composé à la date d'admission aux négociations des actions de la société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA.

Les membres du Directoire ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat. Ils sont rémunérés indirectement par la rémunération encaissée par la Société GEST au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de FONCIERE INEA (Cf. infra).

Le Président et le Vice-président ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat. Le Président est rémunéré indirectement par la rémunération encaissée par la Société GEST au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de FONCIERE INEA.

19.3 Transactions avec des parties liées

Au cours de l'année 2004, le locataire de l'immeuble détenu par la SCI P01 et qui s'est engagé pour 9 années fermes à compter de l'année 2003, annonce son souhait de résilier le bail arguant d'une irrégularité dans le Plan d'Occupation des Sols qui entraînerait selon lui la nullité dudit bail. Dans le même temps et pour faire valoir ses droits qu'il estime à une somme globale hors frais de près de 15 millions d'euros (loyers payés, dommages subis et frais annexes), il assigne la SCI P01.

Afin de se protéger de ce litige, Inéa décide de céder sa participation de 25% dans la SCI P01 à ses actionnaires, les trois sociétés unipersonnelles AJ Immo, PR Immo et AK Immo à hauteur d'un tiers chacune. Cette transaction est réalisée le 31 décembre 2004 pour une somme de 105 000 euros et entraîne la constatation dans les comptes de FONCIERE INEA d'une plus value de 104 000 euros.

Le 12 août 2005, le litige est clos par la signature d'un avenant transactionnel concluant au versement par le locataire au profit de la SCI P01 d'une somme forfaitaire de 7 millions d'euros.

Le terme du litige permet de réintégrer l'actif dans les comptes de FONCIERE INEA. Cette opération est réalisée par la fusion absorption des trois sociétés unipersonnelles dans cette dernière, approuvée par l'assemblée générale le 30 décembre 2005, tenant compte de la juste valeur de 25% des titres de la SCI P01 à cette date, soit 2 157 000 euros.

20 Evénements post clôture

Les engagements donnés ou reçus postérieurement à la clôture figurent en Note 18.

Les points suivants sont également à indiquer :

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006, les actionnaires ont fixé à 30.000 euros le montant des jetons de présence pour l'exercice 2006. Ces jetons de présence ont été répartis entre les membres du Conseil de Surveillance, à l'exception du Président et du Vice-Président qui n'en ont perçu aucun et les Censeurs.

Aux termes des délibérations de cette même Assemblée Générale et de celles des Directoires des 20 mai 2006 et 12 juin 2006, le capital social a été à nouveau augmenté de 15.789.819,50 euros par apport en numéraire et création de 1.035.398 actions nouvelles de 15,25 euros de valeur nominale chacune émises au prix unitaire de 36 euros, soit avec une prime d'émission de 20,75 euros par action. A la suite de cette augmentation de capital, le capital a donc été porté de 11.137.136 euros à 26.926.955,50 euros.

20.3. INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA AU 30 JUIN 2006 (ÉTABLIS EN NORMES IFRS)

L'information financière pro forma a été établie dans le cadre du document de base de la société Foncière Inéa SA. Cette information est purement illustrative, elle traite d'une situation de façon hypothétique et par conséquent ne représente pas la situation financière ou les résultats effectifs de la Société.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que les locations des immeubles qui sont livrés à la date du document de base auraient pu avoir sur le bilan et le compte de résultat consolidés de la société Foncière Inéa SA au 30 juin 2006 si ces locations avaient pris effet au 1er janvier 2006.

20.3.1. BILAN SEMESTRIEL CONSOLIDE PROFORMA AU 30 JUIN 2006

En milliers d'euros	30/06/06 HISTORIQUE	Ajustements Proforma	30/06/2006 PROFORMA
ACTIF			
Immobilisations corporelles	5		5
Immeubles de placement	17 796	11 599	29 395
Participations dans des entreprises associées	8	-	8
Autres actifs financiers	408	-	408
Impôts différés actifs	158	-	158
Total actifs non courants	18 375	11 599	29 974
Clients et autres débiteurs	3 204	-	3 204
Créances d'impôt sur le résultat	92	207	299
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50 447	(11 294)	39 153
Total actifs courants	53 743	(11 087)	42 656
Actifs destinés à être cédés	1 837	-	1 837
TOTAL ACTIF	73 955	512	74 467
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	26 927	-	26 927
Primes d'émission	32 347	-	32 347
Réserves	91	-	91
Résultats non distribués	(221)	202	(19)
Capitaux propres part du groupe	59 144	202	59 346
Intérêts minoritaires		2	2
Capitaux propres	59 144	204	59 348
PASSIFS			
Dettes financières	13 948	-	13 948
Total passifs non courants	13 948	-	13 948
Fournisseurs et autres créditeurs	797	-	797
Dettes d'impôts sur le résultat	-	308	308
Comptes courants d'associés	4	-	4
Dettes financières	62	-	62
Total passifs courants	863	308	1 171
Total passifs	14 811	308	15 119
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	73 955	512	74 467

20.3.2.

COMPTES DE RESULTAT SEMESTRIEL CONSOLIDE PROFORMA AU 30 JUIN 2006

En milliers d'euros	30/06/06 HISTORIQUE	Ajustements Proforma	30/06/2006 PROFORMA
Loyers	363	926	1 289
Produits des activités ordinaires	363	926	1 289
Autres achats et charges externes	(369)	(99)	(468)
Impôts, taxes et versements assimilés	(12)	-	(12)
Dotations aux amortissements et pertes de valeur des immobilisations	(117)	(307)	(424)
Autres charges opérationnelles courantes	(15)	-	(15)
Résultat opérationnel	(150)	520	370
Produits Financiers	225	(214)	11
Charges financières	(112)	-	(112)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(153)	-	(153)
Résultat avant impôt	(190)	306	116
Impôts sur les résultats	(31)	(102)	(133)
Résultat net	(221)	204	(17)
Résultat net - part du groupe	(221)	202	(19)
Résultat net – part des minoritaires		2	2
Résultat par action (en euros)	-0,28		-0,02
Résultat dilué par action (en euros)	-0,17		-0,02

20.3.3. ANNEXE AUX INFORMATIONS FINANCIERES PROFORMA AU 30 JUIN 2006

Principes retenus

L'information financière pro forma a été établie à des fins de comparabilité selon les mêmes principes IFRS que les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2006 et sur la base des hypothèses détaillées ci-après.

Notes explicatives aux bilan et compte de résultat consolidés pro forma au 30 juin 2006

Le compte de résultat consolidé pro forma au 30 juin 2006 intègre l'effet sur le semestre de l'acquisition de cinq immeubles comme si elle avait eu lieu le premier jour de la période présentée, avec mise enoyer concomitante.

Patrimoine	Localisation	Utilisation	Nb d'immeubles	Date de livraison
Immeubles au Bilan de FONCIERE INEA ou des Filiales au 30 juin 2006 (effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006)				
Europlaza	Metz	Bureaux	1	Janvier 2005
SCI PA (Steelcase)	Strasbourg (Schiltigheim)	Bureaux	1	Mai 2006
Immeubles acquis après le 30 juin 2006 (effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006)				
Espace Concorde	Montpellier	Bureaux	1	Juillet 2006
Lazard Régions	Rouen	Bureaux	1	Septembre 2006
Champ Chardon	Orléans	Bureaux	1	Août 2006

L'augmentation des actifs est constituée du coût d'acquisition frais inclus de quatre immeubles acquis postérieurement au 1er janvier 2006.

Le financement de ces acquisitions est supposé avoir été réalisé essentiellement par fonds propres et ne génère donc pas de frais financiers.

La diminution de la trésorerie et équivalents de trésorerie a conduit à une diminution des produits financiers.

Les loyers sont supposés être encaissés dès le début de période. Ils comprennent également les charges locatives récupérables dans la mesure où les charges sur loyers sont intégralement refacturées à l'exception de la taxe foncière de l'immeuble de Metz qui figure déjà dans les comptes consolidés semestriels. Ces charges ont été forfaitairement fixées selon les baux en vigueur à 12 % des loyers HT en moyenne pour les immeubles livrés à compter du 30 juin 2006.

La taxe sur la valeur ajoutée sur les loyers est encaissée au premier jour de chaque trimestre civil ; elle est versée au Trésor le 20 du mois suivant et placée dans l'intervalle mais le produit retiré n'est pas significatif.

La taxe sur la valeur ajoutée sur les charges locatives est neutre en raison des règlements des locataires, facturés "terme à échoir". Il en est de même pour celle grevant les acquisitions d'immeubles compte tenu des demandes de remboursement trimestrielles systématiquement établies.

La trésorerie nette dégagée est immédiatement placée.

Rapport sur des informations proforma

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la SA Foncière INEA relatives à la période du 1er janvier 2006 au 30 juin 2006 incluses au chapitre 20.3 du document de base daté du 19 octobre 2006.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que les locations des immeubles qui sont livrés à la date du document de base auraient pu avoir sur le bilan et le compte de résultat consolidés de la SA Foncière INEA au 30 juin 2006 si ces locations avaient pris effet au 1er janvier 2006. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro-forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la SA Foncière INEA des informations pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- Les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels un prospectus, comprenant ce document de base et une note d'opération, visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris La Défense, le 19 octobre 2006

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 19 octobre 2006

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Pierre Caroff
Associé

20.4. COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2005, 2004 et 2003 (ÉTABLIS EN NORMES FRANCAISES)

20.4.1. *Application des normes comptables françaises*

Les comptes sociaux annuels sont présentés en Normes française (French GAAP). Les principes comptables retenus et les normes appliquées sont indiqués en détail dans l'annexe desdits comptes consolidés.

20.4.2. *Rapport d'audit des commissaires aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2005, au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2003*

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Fax 01 56 57 58 60
Ligne directe 01 56 57 10 22
Fax direct 01 56 57 86 87

(Exercice clos le 31 décembre 2005)

Aux Actionnaires
SA IRELIA
C/o Phalsbourg Gestion
7, rue du Fossé Blanc
92 230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SA IRELIA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris, le 6 avril 2006

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a series of loops and a horizontal stroke at the end.

Fouad Arfaoui

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2004

Aux Associés
SAS IRELIA (ex-SAS P1)
C/o Phalsbourg Gestion
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SAS IRELIA (ex SAS P1), établis en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, introduites par la loi de sécurité financière du 1er août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

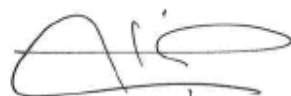
3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 22 février 2005

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fouad Arfaoui

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2003**

Aux associés
SAS P1
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SAS P1 établis en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par le Code de Commerce.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, introduites par la loi de sécurité financière du 1er août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

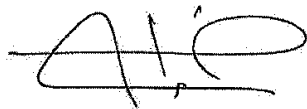
3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par le Code de Commerce.

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 Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris La Défense, le 7 juin 2004

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fouad Arfaoui

ETATS DE SYNTHESE AU 31/12/2005

SA IRELIA
IMMOBILIER ENTREPRISE

7 RUE DU FOSSE BLANC
92230 GENNEVILLIERS

Bilan.

Compte de Résultat.

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005		
31/01/2006	BILAN ACTIF			-1-
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/05	Net au 31/12/04
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
* ACTIF IMMOBILISE				
<u>Immobil. incorporelles</u>				
Frais d'établissement	37 393	7 476	29 907	
Frais de recherche & develop.				
Concessions, brevets				
Fonds commercial				
Autres immob.incorp/av. acpt.				
<u>Immobil. corporelles</u>				
Terrains	711 261		711 261	
Constructions	2 454 621	89 567	2 365 053	
Inst.techn.mat.et out.indust.				
Autres immobilisations corp.	7 090	3 028	4 061	6 425
Immob. en cours / av. acptes	124 509		124 509	
<u>Immobil. financières</u>				
Participations & créances rat	5 222 034		5 222 034	50 371
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financ				
Total	8 556 900	100 072	8 456 828	56 796
* ACTIF CIRCULANT				
<u>Stocks</u>				
Matières premières, approvis.				
En cours de product. de biens				
En cours de product. de serv.				
Produits interméd. et finis				
Marchandises				
<u>Créances</u>				
Clients et comptes rattachés	13 385		13 385	
Fournisseurs débiteurs	700		700	
Personnel				
Etat impôts sur bénéfices				4 042
Etat taxes sur chif.affair.	55 394		55 394	19 349
Autres créances	59 980		59 980	105 230
<u>Divers</u>				
Avances & acptes versés s/com.				
Valeurs mobilières de placem.	16 586 510		16 586 510	353 445
Disponibilités	450 240		450 240	2 495
Charges constatées d'avance	485		485	199
Total	17 166 696		17 166 696	484 761
* COMPTES DE REGULARISATION				
Charges à répart./plus.exerc.				
Primes de remb. des oblig.				
Ecart de conversion actif				
Total				
TOTAL ACTIF			25 623 524	541 558

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005	
31/01/2006	BILAN PASSIF		-2-
	Net au 31/12/05	Net au 31/12/04	
* CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individ.	11 137 136	364 017	
Primes d'émission, fusion, app.	11 185 893		
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	12 733	5 618	
Réserves statu.ou contract.			
Réserves réglementées			
Autres réserves	13	13	
Report à nouveau	694		
Résultat exercice	35 913	142 314	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total	22 372 384	511 963	
* AUTRES FONDS PROPRES			
Prod.d'émission titr.particip			
Avances conditionnées			
Total			
* PROV. / RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	338 597		
Total	338 597		
* DETTES			
Emprunts obligat.convert.			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes établ.cred			
.Emprunts	2 079 505		
.Découvert, concours bancaires	29 867	39	
Emprunts et dettes financ.div			
.Divers	61 070		
.Associés	1 339	9 779	
Av. & aptes recus/odes en crs			
Dettes fournisseurs/cpts rat.	268 580	15 768	
Dettes fiscales et sociales			
.Personnel			
.Organismes sociaux			
.Etat impôts sur bénéfices	440 243		
.Etat taxes sur chif. affair.	2 404	263	
.Etat obligations caution.			
.Autres dettes fiscal. & soc.	225		
Dettes/immob.et cpts rattac.			
Autres dettes	21 189	3 743	
Produits constatés d'avance	8 117		
Total	2 912 542	29 594	
* COMPTES DE REGULARISATION			
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF	25 623 524	541 558	

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005		
31/01/2006	DETAIL BILAN ACTIF			-3-
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/05	Net au 31/12/04
* ACTIF IMMOBILISE				
<u>Immobil. incorporelles</u>				
FRAIS D'AUGMENT.CAPITAL	37 383			
AMORT.FRAIS AUG CAPITAL		7 476		
<u>Frais d'établissement</u>	<u>37 383</u>	<u>7 476</u>	<u>29 907</u>	
<u>Immobil. corporelles</u>				
TERRAINS EUROPLAZA METZ	711 261			
<u>Terrains</u>	<u>711 261</u>		<u>711 261</u>	
BATIMENTS EUROPLAZA METZ	2 454 621			
AMORT.BATIMENTS METZ		89 567		
<u>Constructions</u>	<u>2 454 621</u>	<u>89 567</u>	<u>2 365 053</u>	
MAT.DE BUREAU ET INFORM.	7 090			7 090
AMORT.MAT.BUREAU & INFOR.		3 028		-664
<u>Autres immobilisations corp.</u>	<u>7 090</u>	<u>3 028</u>	<u>4 061</u>	<u>6 425</u>
IMMO. CORPOREL. EN COURS	124 509			
<u>Immob. en cours / av. acptés</u>	<u>124 509</u>		<u>124 509</u>	
<u>Immobil. financières</u>				
TITRES SCI P01	2 157 103			
TITRES SCI PA	150			150
TITRES SAS SHP	40 000			
CREANCES PART. SCI P01	133 019			
CREANCES RATT. A SCI P01				39 790
CREANCES RATT. SCI PA	2 483 942			10 430
CREANCES RATT. SAS SHP	407 818			
<u>Participations & créances rat</u>	<u>5 222 034</u>		<u>5 222 034</u>	<u>50 371</u>
Total	8 556 900	100 072	8 456 828	56 796
* ACTIF CIRCULANT				
<u>Stocks</u>				
<u>Créances</u>				
CLIENTS FACT. A ETABLIR	13 385			
<u>Clients et comptes rattachés</u>	<u>13 385</u>		<u>13 385</u>	
FOURNISSEURS	700			
<u>Fournisseurs débiteurs</u>	<u>700</u>		<u>700</u>	
ETAT IMPOTS S/BENEFICES				4 042
<u>Etat impôts sur bénéfices</u>				<u>4 042</u>
.../...				

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005		
31/01/2006	DETAIL BILAN ACTIF			-4-
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/05	Net au 31/12/04
TVA DEDUCT.S/IMMO.	12 575			
TVA DEDUCT.S/ACHATS	2 188			532
TVA DED/ ACQ INTRACOM				263
CREDIT DE TVA	3 816			16 679
TVA S/FACT.NON PARVENUES	36 814			1 874
Etat taxes sur chif.affair.	55 394		55 394	19 349
CREANCES /CESS° D'IMMOB				105 000
IRELIA P/SARL GEST	5 484			230
PGA COMPTE DE GERANC METZ	34 695			
PGA GESTION DES CHG METZ	4 799			
PGA AVANCE DE TRESORERIE	15 000			
Autres créances	59 980		59 980	105 230
Divers				
ACT SOGEMONEVALOR CSI				353 445
ACTIONS BP TRESOR JC SI.1	16 572 294			
FCP FRUCTI-COURT 4DEC	14 216			
Valeurs mobilières de placem.	16 586 510		16 586 510	353 445
SG N°20274319	624			2 495
BP N°70220587269	72			
SG PR IMMO	153 646			
SG AK IMMO	151 118			
SG AJ IMMO	144 778			
Disponibilités	450 240		450 240	2 495
CHARGES CONSTAT.D'AVANCE	485			199
Charges constatées d'avance	485		485	199
Total	17 166 696		17 166 696	484 761
* COMPTES DE REGULARISATION				
Total				
TOTAL ACTIF			25 623 524	541 558

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005	
31/01/2006	DETAIL BILAN PASSIF		-5-
	Net au 31/12/05	Net au 31/12/04	
* CAPITAUX PROPRES			
CAPITAL APPELE VERSE	11 137 136	364 017	
<u>Capital social ou individ.</u>	<u>11 137 136</u>	<u>364 017</u>	
PRIMES D'EMISSION	11 110 163		
PRIMES DE FUSION	75 730		
<u>Primes d'émission, fusion, app.</u>	<u>11 185 893</u>		
RESERVE LEGALE PROP.DITE	12 733	5 618	
<u>Réserve légale</u>	<u>12 733</u>	<u>5 618</u>	
AUTRES RESERVES	13	13	
<u>Autres réserves</u>	<u>13</u>	<u>13</u>	
REPORT A NOUVEAU	694		
<u>Report à nouveau</u>	<u>694</u>		
Résultat exercice	35 913	142 314	
Total	22 372 384	511 963	
* AUTRES FONDS PROPRES			
Total			
* PROV. / RISQUES ET CHARGES			
PROV. POUR IMPOTS	338 597		
<u>Provisions pour charges</u>	<u>338 597</u>		
Total	338 597		
* DETTES			
EMPRUNT EUROP.METZ LT	1 478 826		
EMPRUNT EUROP.METZ MT	474 291		
EMPRUNT EUROP.METZ CT	106 024		
INT.COURUS/EMPRUNT ETAB.C	20 363		
<u>Emprunts</u>	<u>2 079 505</u>		
BP N°70212577751	28 496		
BANQUES INTERETS COURUS	1 370	39	
<u>Découvert, concours bancaires</u>	<u>29 867</u>	<u>39</u>	
DEPOTS EUROPLAZA METZ	61 070		
<u>Divers</u>	<u>61 070</u>		
EURL FR IMMO		4 839	
EURL AK IMMO		4 940	
EURL AJ IMMO		0	
.../...			

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005	
31/01/2006	DETAIL BILAN PASSIF	-6-	
		Net au 31/12/05	Net au 31/12/04
COTE CT ARLINE KEMPLER		1 339	
<u>.Associés</u>		<u>1 339</u>	<u>2 779</u>
FOURNISSEURS		39 858	4 083
FOURNIS.FACT.NON PARVENUE		228 721	11 685
<u>Dettes fournisseurs/cpts rat.</u>		<u>268 580</u>	<u>15 768</u>
ETAT IMPOTS S/BENEFICES		440 243	
<u>.Etat impôts sur bénéfices</u>		<u>440 243</u>	
TVA COLLECTEE		210	
TVA COLL/ AQ INTRACOM			263
TVA S/FACT.A ETABLIR		2 193	
<u>.Etat taxes sur chif. affair.</u>		<u>2 404</u>	<u>263</u>
ETAT CH A PAYER PR IMMO		225	
<u>.Autres dettes fiscal. & soc.</u>		<u>225</u>	
CLIENTS		21 189	
CREDITEURS DIVERS	E		150
NDF ARLINE KEMPLER			86
NDF PHILIPPE ROSIO			1 486
NDF ALAIN JULIARD			2 019
<u>Autres dettes</u>		<u>21 189</u>	<u>3 743</u>
PROD.CONSTATES D'AVANCE		8 117	
<u>Produits constatés d'avance</u>		<u>8 117</u>	
<u>Total</u>		<u>2 912 542</u>	<u>29 594</u>
<u>* COMPTES DE REGULARISATION</u>			
<u>TOTAL PASSIF</u>		<u>25 623 524</u>	<u>541 558</u>

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005					
31/01/2006	COMPTE DE RESULTAT					-1-	
	du 01/01/05 au 31/12/05	% C.A.	du 01/01/04 au 31/12/04	% C.A.	Variation en valeur		
<u>PRODUITS</u>							
Ventes de marchandises							
Production vendue	308 489	100.00			308 489		
Production stockée							
Subventions d'exploitation	1 738	0.56			1 738		
Autres produits							
Total	310 228	100.56			310 228		
<u>CONSOMMATIONS M/S&S & MAT</u>							
Achats de marchandises							
Variation de stock(m/ses)							
Achats de m.p. & aut.approv.							
Variation de stock (m.p.)							
Autres achats & charges ext.	280 137	90.81	40 883		239 253	585	
Total	280 137	90.81	40 883		239 253	585	
<u>MARGE SUR M/S&S & MAT</u>	30 090	9.75	-40 883		70 974		
<u>CHARGES</u>							
Impôts,taxes et vers. assim.	20 610	6.68	276		20 334		
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Amortissements et provisions	99 407	32.22	664		98 742		
Autres charges	952	0.31			952		
Total	120 970	39.21	940		120 030		
<u>RESULTAT D'EXPLOITATION</u>	-90 880	-29.46	-41 824		-49 055	117	
Produits financiers	485 248	157.30	2 269		482 979		
Charges financières	86 258	27.96	2 938		83 319		
Résultat financier	398 990	129.34	-668		399 659		
Opérations en commun	93 229	30.22	93 159		70		
<u>RESULTAT COURANT</u>	401 339	130.10	50 665		350 674	692	
Produits exceptionnels	90 004	29.18	105 001		-14 997	-14	
Charges exceptionnelles	4	0.00	762		-757		
Résult.exceptionnel	90 000	29.17	104 239		-14 239	-13	
Participation des salariés							
Impôts sur les bénéfices	455 426	147.63	12 590		442 836		
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	35 913	11.64	142 314		-106 401	-74	
<u>Bénéfice</u>			<u>Bénéfice</u>				

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005					
31/01/2006	DETAIL COMPTE DE RESULTAT					-2-	
	du 01/01/05 au 31/12/05	% C.A.	du 01/01/04 au 31/12/04	% C.A.	Variation en valeur		
PRODUITS							
REFACTURATION DE FRAIS	11 192	3.63			11 192		
LOYER EUROPLAZA	221 695	71.86			221 695		
CHARGES/LOYER EUROPLAZA	14 047	4.55			14 047		
CHARGES /EUROP. EXO TVA	52 298	16.95			52 298		
AUTRES PROD.ACTI.ANNEXES	9 255	3.00			9 255		
Production vendue	308 489	100.00			308 489		
PRODUITS DIV.GESTION COUR	417	0.14			417		
PDTS DIVERS AVEC TVA	1 321	0.43			1 321		
Autres produits	1 738	0.56			1 738		
Total	310 228	100.56			310 228		
CONSOMMATIONS M/SES & MAT							
FOURN.ENTRET.&PETIT EQUIP	564	0.18	678		-114	-16	
FOURNIT.ADMINISTRATIVES	1 212	0.39	2 605		-1 392	-53	
CHARGES A REP EUROPLAZA	49 707	16.11			49 707		
S/S TRAITANCE GEST	150 000	48.62			150 000		
LOCATIONS IMMOBILIERES	12 000	3.89	3 200		8 800	275	
MACHINE A AFFRANCHIR	207	0.07			207		
ENTRETIEN ASCENSEUR METZ	928	0.30			928		
ENTRETIEN METZ	150	0.05			150		
ENTRETIEN MAT.BUREAU			670		-670		
PRIMES D'ASSURANCES	199	0.06	46		153	329	
DOCUMENTATION GENERALE	1 289	0.42	22		1 267		
HONORAIRES DIVERS	11 221	3.64	27 332		-16 110	-58	
HONORAIRES EACF	19 058	6.18	1 550		17 508		
HONORAIRES CAC	9 280	3.01			9 280		
FRAIS D'ACTES	8 375	2.71	1 989		6 385	321	
SITE INTERNET			200		-200		
TRANSPORTS S/ACHATS			243		-243		
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	5 906	1.91			5 906		
RECEPTIONS	2 652	0.86	1 279		1 373	107	
FRAIS POSTAUX	531	0.17	289		242	83	
9 TELECOM	314	0.10	112		202	179	
JET MULTIMEDIA	660	0.21			660		
FRAIS TELECOMMUNICATION	1 947	0.63			1 947		
SERVICES BANCAIRES	3 684	1.19	420		3 263	776	
COTISATION	245	0.08	245				
Autres achats & charges ext.	280 137	90.81	40 883		239 253	585	
Total	280 137	90.81	40 883		239 253	585	
MARGE SUR M/SES & MAT	30 090	9.75	-40 883		70 974		
.../...							

SA IRELIA		Etats de synthèse au 31/12/2005					
31/01/2006	DETAIL COMPTE DE RESULTAT					-3-	
	du 01/01/05 au 31/12/05	% C.A.	du 01/01/04 au 31/12/04	% C.A.	Variation en valeur		
CHARGES							
TAXE PROFESSIONNELLE	1 164	0.38	276		888	321	
TAXES FONCIERES	19 197	6.22			19 197		
TAXES DIVERSES	249	0.08			249		
<u>Impôts, taxes et vers. assin.</u>	<u>20 610</u>	<u>6.68</u>	<u>276</u>		<u>20 334</u>		
DOT.AMORT.IMMO.INCORP.	7 476	2.42			7 476		
DOT.AMORT.IMMO.CORPOR.	91 931	29.80	664		91 266		
<u>Amortissements et provisions</u>	<u>99 407</u>	<u>32.22</u>	<u>664</u>		<u>98 742</u>		
CHARGES DIV.GEST.COURANTE	952	0.31			952		
<u>Autres charges</u>	<u>952</u>	<u>0.31</u>			<u>952</u>		
Total	120 970	39.21	940		120 030		
RESULTAT D'EXPLOITATION							
	-90 880	-29.46	-41 824		-49 055	117	
PRODUITS DE PARTICIPATION	450 000	145.87			450 000		
PRODUIT S/CESS.VAL.PLACEM	35 248	11.43	2 269		32 979		
<u>Produits financiers</u>	<u>485 248</u>	<u>157.30</u>	<u>2 269</u>		<u>482 979</u>		
INTERETS EMPRUNTS & DETTES	86 169	27.93			86 169		
INTERETS COMPTES COURANTS			2 936		-2 936		
INTERETS BANCAIRES & S/ESC	89	0.03	2		87		
<u>Charges financières</u>	<u>86 258</u>	<u>27.96</u>	<u>2 938</u>		<u>83 319</u>		
Résultat financier	398 990	129.34	-668		399 659		
QUOTE PART RESULT SCI PO1	93 229	30.22	82 728		10 500	12	
QUOTE PART RESULT SCI PA			10 430		-10 430		
<u>Opérations en commun</u>	<u>93 229</u>	<u>30.22</u>	<u>93 159</u>		<u>70</u>		
RESULTAT COURANT							
	401 339	130.10	50 665		350 674	692	
AUTRES PROD.EXCEP.GESTION	4	0.00	1		2 182		
PDIS CESSION ELEM. ACTIF			105 000		-105 000		
REP.PROV.RISQ.& CH.EXCEP.	90 000	29.17			90 000		
<u>Produits exceptionnels</u>	<u>90 004</u>	<u>29.18</u>	<u>105 001</u>		<u>-14 997</u>	<u>-14</u>	
AUTRES CHAR.EXCEP.GESTION	4	0.00			4		
VAL.NET.COMPT.ELEM.CEDES			762		-762		
<u>Charges exceptionnelles</u>	<u>4</u>	<u>0.00</u>	<u>762</u>		<u>-757</u>		
Résult.exceptionnel	90 000	29.17	104 239		-14 239	-13	
IMPOTS DUS EN FRANCE	455 426	147.63	12 590		442 836		
<u>Impôts sur les bénéfices</u>	<u>455 426</u>	<u>147.63</u>	<u>12 590</u>		<u>442 836</u>		
.../...							

[illegible]

SA IRELIA
IMMOBILIER ENTREPRISE

7 RUE DU FOSSE BLANC
92230 GENNEVILLIERS

Annexe des comptes annuels

Exercice 01/01/05 à 31/12/05

Règles et méthodes comptables

Engagements financiers et autres informations

Notes sur le bilan actif

Notes sur le bilan passif

Détails produits et charges

Composition du capital social

Engagements financiers

Dettes garanties par des sûretés réelles

Total du bilan avant : 25 623 524.10 Résultat : bénéfice de
35 913.81 répartition

Les notes indiquées ci-après, font partie intégrante des comptes annuels
qui ont été établis le 31/12/2005 par les dirigeants de l'entreprise

1 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du
principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices.

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation
des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en
comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissement : ils sont calculés suivant le mode linéaire ou
dégressif et en fonction de la durée de vie prévue.

En référence aux règlements du CRC 2002-10 et 2004-06, le bâtiment
acquis en 2005 a été comptabilisé par ventilation des différents
composants de la valeur d'origine et amorti selon le mode
linéaire : le gros œuvre représente 30% de la valeur d'origine
retenue et est amorti sur 50 ans ; la couverture 30% et est
amortie sur 30 ans ; la climatisation et les agencements pour
chacun 20% de la valeur d'origine sont respectivement amortis sur
20 ans et 15 ans.

2 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS
--

Dettes garanties par des suretés réelles

- Immeuble Metz : financement hypothécaire à hauteur de 507 094 €
- Immeuble Montpellier : financement hypothécaire en premier rang
à hauteur de 7 800 000 €
- Immeuble Schiltigheim : financement hypothécaire à hauteur de
9 750 000 €

Autres informations significatives :

- Par délibération en date du 28/02/2005, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 134 505 euros par incorporation du postes « report à nouveau » et création d'actions nouvelles à attribuer gratuitement aux actionnaires à raison de 10 actions nouvelles pour 27 actions anciennes.
- Par délibération en date du 28/02/2005, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 2 420 175 euros par l'émission de 158 700 actions nouvelles de numéraire de 15,25 euros chacune. Ces actions nouvelles ont été émises au prix de 31,64 euros, soit avec une prime d'émission de 16,39 euros par action.
- Par délibération en date du 02/11/2005, l'Assemblée Générale mixte des actionnaires a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 6 570 294,75 euros par l'émission de 430 839 actions nouvelles de numéraire de 15,25 euros chacune. Ces actions nouvelles ont été émises au prix de 35 euros, soit avec une prime d'émission de 19,75 euros par action.
- Par délibération en date du 30/12/2005, l'Assemblée Générale mixte des actionnaires a décidé d'augmenter le capital social par voie de fusion-absorption des sociétés PR IMMO, AK IMMO et AJ IMMO, d'une somme de 2 150 921 euros par l'émission de 141 044 actions nouvelles de numéraire de 15,25 euros chacune et portant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2005. Dans le même temps il a été décidé la réduction immédiate du capital de la Société d'une somme de 502 777,25 représentant 32 969 actions auto-détenues. Ces titres ont été apportés par les sociétés PR IMMO, AK IMMO et AJ IMMO dans le cadre de la fusion.
- La fusion-absorption des sociétés PR IMMO, AK IMMO et AJ IMMO a entraîné l'enregistrement au passif de la Société d'une provision pour impôt de 338 597 euros pour tenir compte du report d'imposition lié au régime de faveur.
- Par délibération en date du 28/02/2005, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé la transformation de la Société en Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance sous condition suspensive que la Société ait au moins 7 actionnaires. La condition suspensive susvisée a été réalisée et levée.
- Par délibération en date du 23/12/2004, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé l'émission et l'attribution de 533 883 bons de souscription de parts de créateur d'entreprise donnant droit à la souscription d'actions représentant un montant nominal de 8 141 715,75 euros. Ces bons devront être exercés à compter du 23/12/2004 jusqu'au 23/12/2009 inclus. L'exercice de ces bons aura comme effet la dilution potentielle du bénéfice par action.

Autres informations significatives (suite) :

- Les coûts d'emprunt destinés à financer l'acquisition des bâtiments ont été inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments pour un montant total de 35 637,08 euros.
- Les frais d'augmentation de capital ont été comptabilisés à l'actif du bilan pour un montant de 37 383,84 euros et amortis selon le mode linéaire sur 5 années.
- Une promesse de vente a été signée en date du 1^{er} avril 2005 pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Montpellier. Cette acquisition pour un montant de 9 170 000 euros H.T. est financée moyennant l'obtention d'un crédit à hauteur de 7 800 000 euros auprès de la Banque Populaire.
- Une promesse de vente a été signée en date du 25 août 2005 par la SCI PA, filiale de la Société à 100%, pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Schiltigheim. Cette acquisition pour un montant de 12 147 500 euros hors taxe est financée par un emprunt auprès de la Banque Populaire à hauteur de 9 750 000 euros.
- Il a été signé en date du 29 novembre 2005 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par la Société d'un portefeuille de 16 immeubles indépendants à usage exclusif de bureaux évalués à 42 200 000 euros. Cette acquisition serait financée par un emprunt de 24 200 000 euros, pouvant être porté à 31 700 000 euros auprès de la Banque Populaire.
- Un accord signé en date du 10 mai 2005 a intégré la Société au capital de la foncière S.A.S. Saint Honoré Patrimoine à hauteur de 22% soit pour un montant de 33 000 euros. Les frais d'acquisition de ces titres ont été comptabilisés en immobilisation à hauteur de 7 000 €.
- A la suite de la fusion-absorption des sociétés PR IMMO, AK IMMO et AJ IMMO par la Société, une participation à hauteur de 2 157 103 euros dans la SCI P01 a été inscrite à l'actif de bilan de la Société.
- Les honoraires liés à la fusion ont été imputés sur la prime de fusion pour un montant net de 30 000 euros.

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE

CADRE A	IMMOBILISATIONS	Valeur	Augmentations	
		BRUT Déb.Ex.	Réeval.Ex.	Acquis.Cré.
Frais d'établissement	TOTAL 1			37 383
de recherche & dévelop.				
Autres postes d'immob.	TOTAL 2			
incorporelles				
Terrains				711 261
	sur sol propre			2 454 621
Constructions	sur sol autrui			
	Inst.géné. Agenc.			
Installations	techniq. mat. & out.			
	Instal.générales			
Autres	Matér. de transport			
immobilisat.	Mat.bureau & infor.	7 090		
corporelles	Embal.récup. & div.			
Immobilisations corporel.en cours				124 509
Avances et acomptes				
	TOTAL 3	7 090		3 290 392
Participations éval.par équival.				
Autres participations		50 371		6 394 912
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immo. financières				
	TOTAL 4	50 371		6 394 912
TOTAL GENERAL	(1+2+3+4)	57 461		9 722 687

• • • / • • •

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE

(Suite)

IMMOBILISATIONS CADRE B	Diminutions		Valeur	Rééval.lég.
	Par viremt	Par cession	Immo.Fin Ex.	Vl.or.Fin E
Frais établis.TOTAL 1 de recher. & développ.			37 383	
Autr.post.imo.TOTAL 2 incorporelles				
Terrains			711 261	
sur sol propre			2 454 621	
Constr.sur sol autrui				
Inst.gén.Agenc.				
Instal.tech.mat.& out.				
Instal.général.				
Autres Matér.transp.			7 090	
immobil.Mat.bureau				
corporel.Embal.récup.			124 509	
Immo.corp.en cours MY				
Avances & acomptes NC				
TOTAL 3			3 297 482	
Partic.éval.par équiv.				
Autres participations		1 223 249	5 222 034	
Autres titres immobil.				
Prêts & autr.immo.fin.				
TOTAL 4		1 223 249	5 222 034	
TOTAL GENERAL(1+2+3+4)		1 223 249	8 556 900	

SA IRELIA

Exercice clos le 31/12/05

ETAT DES AMORTISSEMENTS				
CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Mt.Amort. déb.Ex.	Augmentat. de l'ex.	Diminut. de l'ex.	Mt.Amort. fin Ex.
Frais établ.de recher. & dévelop. TOTAL 1		7 476		7 476
Autres immobilis. incorpor. TOTAL 2				
Terrains / sol propre		89 567		89 567
Constr. / sol autrui				
Ins.gén.Agc.				
Inst.tech.mat.& outill.				
Inst.général.				
Autres Mat.transp. immobil. Mat.bureau	664	2 363		3 028
corporel. Embal.récup. TOTAL 3	664	91 931		92 595
TOTAL GENERAL (1+2+3)	664	99 407		100 072

CADRE B VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE				CADRE C MOUVEMENTS AFF. PROVISION POUR AMOR.DEROGATOIR	
Immo. amortiss.	Amortiss. linéaires	Amortiss. dégressifs	Amortiss. exception.	Dotations	Reprises
F.ét.r.&d. TOTAL 1	7 476				
Autr.im.i. TOTAL 2					
Terrains /sol pr.	89 567				
Cst/sol au					
Inst.gé.					
Inst.t.mat					
Inst.g.					
Aut Mat.tr	2 363				
imm Mat.bu					
cor Emb.ré	91 931				
TOTAL 3					
T.GENERAL	99 407				

CADRE D MVTS DE L'EXERCICE AFFECT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES. charges à rép./ plus.ex. primes remb.obligations	Mt.net au déb.Ex.	Augmentat.	Dotat.ex. aux amort.	Mt.net fin Ex.

SA IRELIA

Exercice clos le 31/12/05

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES & DES DETTES				
CADRE A	ETAT DES CREANCES	Mt.Brut	à - 1 an	à + 1 an
I	Créances rattaché.à participat.	3 024 780	3 024 780	
M	Prêts			
.	Aut.immobilisations financières			
C	Clients douteux ou litigieux			
I	Autres créances clients	13 385	13 385	
R	Personnel & comptes rattachés			
C	Séc.sociale & aut.organ.sociaux			
U	Etat Impôts sur bénéfices			
L	& autres Taxe / valeur ajoutée	55 394	55 394	
A	collectiv. Aut.impôts,tax.& V.A			
N	publiques Divers			
T	Groupe & associés			
	Débiteurs divers	60 680	60 680	
	Charges constatées d'avance	485	485	
	TOTAUX	3 154 725	3 154 725	
RENVOIS				
dont - prêts accordés en crs ex.				
- rembours.obten.en crs ex.				
Prêts & avances cons.aux associés				

CADRE B	ETAT DES DETTES	Mt.brut	à - 1 an	de 1 à 5	à + 5 ans
	Emprunts oblig.conv.				
	Autr.emp.obligatair.				
	Emp.& dettes -à 2 ans	29 867	29 867		
	établ.crédit -à +2ans	2 079 505	126 387	474 291	1 478 826
	Empr. & det.fin.Div.	61 070	61 070		
	Fourniss. & cpt.rat.	268 580	268 580		
	Personnel & cpt.rat.				
	Séc.social.& aut.org.				
	Etat & -Impôt/béné.	440 243	440 243		
	autres -Tax.val.aj.	2 404	2 404		
	collect.-oblig.caut.				
	publiq. -Au.Imp.tax.	225	225		
	Dettes /im.& cpt.rat.				
	Groupe & associés	1 339	1 339		
	Autres dettes	21 189	21 189		
	Produits const.d'av.	8 117	8 117		
	TOTAUX	2 912 542	959 424	474 291	1 478 826
RENVOIS					
Emprunts sous.crs ex.		2 127 906			
Emprunts remb.crs ex.		115 631			
Emp.& dettes aup.ass.					

	FRAIS D'ETABLISSEMENT	
--	------------------------------	--

	VALEURS NETTES	TAUX D'AMORTISSEMENT
Frais de constitution		
Frais de 1er établissement (1)		
Frais d'augmentation de capital ...	29 907	20.00
TOTAL	29 907	

(1) à subdiviser éventuellement.

	PRODUITS A RECEVOIR	
--	----------------------------	--

MONTANT DES PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	MONTANT
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	13 385
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL	13 385

SA IRELIA		Exercice clos le 31/12/0	
	DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR		
MONTANT DES PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN		MONTANT	
Créances clients et comptes rattachés		13 385	
CLIENTS FACT. A ETABLIR		13 385	
TOTAL.....		13 385	

SA IRELIA		Exercice clos le 31/12/05	
	CHARGES A PAYER		
MONTANT DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN		MONTANT	
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		21 733	
Emprunts et dettes financières divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		228 721	
Dettes fiscales et sociales		225	
Autres dettes			
TOTAL		250 680	

	DETAIL DES CHARGES A PAYER	
--	-----------------------------------	--

MONTANT DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	MONTANT
Emprunts & dettes auprès des établis.de crédit.	21 733
INT.COURUS/EMPRUNT ETAB.C	20 363
BANQUES INTERETS COURUS	1 370
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	228 721
FOURNIS.FACT.NON PARVENUE	228 721
Dettes fiscales et sociales	225
ETAT CH A PAYER PR IMMO	225
TOTAL	250 680

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	CHARGES	PRODUITS
Charges/Produits d'exploitation	485	8 117
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	485	8 117

SA IRELIA		Exercice clos le 31/12/05	
	DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
	CHARGES	PRODUITS	
Montant à la clôture	485	8 117	
CHARGES CONSTAT.D'AVANCE	485		
PROD.CONSTATES D'AVANCE		8 117	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	NOMBRE	VALEUR NOMINALE
1 - Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exerc.	23 870	15.25
2 - Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	706 434	15.25
3 - Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	730 304	15.25

SA IRELIA		Exercice clos le 31/12/01	
	ENGAGEMENTS FINANCIERS		

	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	
--	---	--

	MONTANT GARANTI
Emprunts obligataires convertibles ..	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
- Hypothèque Metz	507 094
- Hypothèque Montpellier	7 800 000
- Hypothèque Schiltigheim	9 750 000
TOTAL	18 057 094

ETATS DE SYNTHESE AU 31/12/2004

SAS IRELIA (P1)
PRISE DE PARTICIPATION

C/O PHALSBOURG GESTION
7 RUE DU FOSSE BLANC
92230 GENNEVILLIERS

Bilan.

Compte de Résultat.

SAS IRELIA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004		
16/02/2005	BILAN ACTIF			-I- FRANC
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/04	Net au 31/12/03
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
* ACTIF IMMOBILISE				
<u>Immobil. incorporelles</u>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche & develop.				
Concessions,brevets				
Fonds commercial				
Autres immob.incorp/av. acpt.				
<u>Immobil. corporelles</u>				
Terrains				
Constructions				
Inst.techn.mat.et out.indust.				
Autres immobilisations corp.	7 090	664	6 425	
Immob. en cours / av. acptes				
<u>Immobil. financières</u>				
Participations & créances rat	50 371		50 371	913
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financ				
Total	57 461	664	56 796	913
* ACTIF CIRCULANT				
<u>Stocks</u>				
Matières premières, approvis.				
En cours de product. de biens				
En cours de product. de serv.				
Produits interméd. et finis				
Marchandises				
<u>Créances</u>				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat impôts sur bénéfices	4 042		4 042	
Etat taxes sur chif.affair.	19 349		19 349	10 792
Autres créances	105 230		105 230	
<u>Divers</u>				
Avances & acptes versés s/com				
Valeurs mobilières de placem.	353 445		353 445	398 249
Disponibilités	2 495		2 495	2 586
Charges constatées d'avance	199		199	
Total	484 761		484 761	411 627
* COMPTES DE REGULARISATION				
Charges à répart./plus.exerc.				
Primes de rembt des oblig.				
Ecart de conversion actif				
Total				
TOTAL ACTIF			541 558	412 541

SAS IRELIA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004	
16/02/2005	BILAN PASSIF		-2- FRANC
	Net au 31/12/04	Net au 31/12/03	
* CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individ.	364 017	38 125	
Primes d'émission, fusion, app.			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	5 618	5 618	
Réserves statu.ou contract.			
Réserves réglementées			
Autres réserves	13	90 372	
Report à nouveau			
Résultat exercice	142 314	11 541	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total	511 963	145 657	
* AUTRES FONDS PROPRES			
Prod.d'émission titr.particip			
Avances conditionnées			
Total			
* PROV. / RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
Total			
* DETTES			
Emprunts obligat.convert.			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes etabl.cred			
.Emprunts			
.Découvert, concours bancaires	39	38	
Emprunts et dettes financ.div			
.Divers		42 938	
.Associés	9 779	176 192	
Av.& acptes recus/cdes en crs			
Dettes fournisseurs/cpts rat.	15 768	30 930	
Dettes fiscales et sociales			
.Personnel			
.Organismes sociaux			
.Etat impôts sur bénéfices		16 633	
.Etat taxes sur chif. affair.	263		
.Etat obligations caution.			
.Autres dettes fiscal.& soc.			
Dettes/immob.et cptes rattac.			
Autres dettes	3 743	150	
Produits constatés d'avance			
Total	29 594	266 883	
* COMPTES DE REGULARISATION			
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF	541 558	412 541	

SAS IRELIA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004		
16/02/2005	DETAIL BILAN ACTIF			-3- FRANC
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/04	Net au 31/12/03
* ACTIF IMMOBILISE				
<u>Immobil. incorporelles</u>				
<u>Immobil. corporelles</u>				
MAT.DE BUREAU ET INFORM.	7 090			
AMORT.MAT.BUREAU & INFOR.		664		
<u>Autres immobilisations corp.</u>	<u>7 090</u>	<u>664</u>	<u>6 425</u>	
<u>Immobil. financières</u>				
TITRES SCI P01 E				762
TITRES SCI PA E	150			150
CREANCES RATT. A SCI P01	39 790			
CREANCES RATT. SCI PA	10 430			
<u>Participations & créances rat</u>	<u>50 371</u>		<u>50 371</u>	<u>913</u>
Total	57 461	664	56 796	913
* ACTIF CIRCULANT				
<u>Stocks</u>				
<u>Créances</u>				
ETAT IMPOTS S/BENEFICES	4 042			
<u>Etat impôts sur bénéfices</u>	<u>4 042</u>		<u>4 042</u>	
TVA DEDUCT.S/ACHATS	532			452
TVA DED/ ACQ INTRACOM	263			
CREDIT DE TVA	16 679			5 919
TVA S/FACT.NON PARVENUES	1 874			4 420
<u>Etat taxes sur chif.affair.</u>	<u>19 349</u>		<u>19 349</u>	<u>10 792</u>
CREANCES /CESS° D'IMMOB	105 000			
DEBITEURS CREDIT.DIVERS	230			
<u>Autres créances</u>	<u>105 230</u>		<u>105 230</u>	
<u>Divers</u>				
ACT SOGEMONEVALOR CSI	353 445			398 249
<u>Valeurs mobilières de placem.</u>	<u>353 445</u>		<u>353 445</u>	<u>398 249</u>
SG N°20274319	2 495			2 586
<u>Disponibilités</u>	<u>2 495</u>		<u>2 495</u>	<u>2 586</u>
CHARGES CONSTAT.D'AVANCE	199			
<u>Charges constatées d'avance</u>	<u>199</u>		<u>199</u>	
.../...				

SAS IRELIA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/200		
16/02/2005	DETAIL BILAN ACTIF			-4- FRANC
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/04	Net au 31/12/03
<u>Total</u>	484 761		484 761	411 627
<u>* COMPTES DE REGULARISATION</u>				
<u>Total</u>				
<u>TOTAL ACTIF</u>			541 558	412 541

SAS IRELLA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004	
16/02/2005	DETAIL BILAN PASSIF		-5- FRANC
	Net au 31/12/04	Net au 31/12/03	
* CAPITAUX PROPRES			
CAPITAL APPELE VERSE	364 017	38 125	
<u>Capital social ou individ.</u>	<u>364 017</u>	<u>38 125</u>	
RESERVE LEGALE PROP.DITE	5 618	5 618	
<u>Réserve légale</u>	<u>5 618</u>	<u>5 618</u>	
AUTRES RESERVES	13	90 372	
<u>Autres réserves</u>	<u>13</u>	<u>90 372</u>	
<u>Résultat exercice</u>	<u>142 314</u>	<u>11 541</u>	
<u>Total</u>	<u>511 963</u>	<u>145 657</u>	
* AUTRES FONDS PROPRES			
<u>Total</u>			
* PROV. / RISQUES ET CHARGES			
<u>Total</u>			
* DETTES			
BANQUES INTERETS COURUS	39	38	
<u>.Découvert, concours bancaires</u>	<u>39</u>	<u>38</u>	
DETTES LIEES A DES PARTIC		42 938	
<u>.Divers</u>		<u>42 938</u>	
EURL PR IMMO E	4 839	61 048	
EURL AK IMMO E	4 940	61 144	
EURL AJ IMMO E	0	47 222	
ASSOCIES INTERETS COURUS		6 776	
<u>.Associés</u>	<u>9 779</u>	<u>176 192</u>	
FOURNISSEURS	4 083	3 956	
FOURNIS.FACT.NON PARVENU	11 685	26 973	
<u>Dettes fournisseurs/cpts rat.</u>	<u>15 768</u>	<u>30 930</u>	
ETAT IMPOTS S/BENEFICES		16 633	
<u>.Etat impôts sur bénéfices</u>		<u>16 633</u>	
TVA COLL/ ACQ INTRACOM	263		
<u>.Etat taxes sur chif. affair.</u>	<u>263</u>		
CREDITEURS DIVERS E	150	150	
NDF ARLINE KEMPLER	86		
NDF PHILIPPE ROSIO	1 486		
NDF ALAIN JULIARD	2 019		
.../...			
11		71670	

SAS IRELIA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004	
16/02/2005	DETAIL BILAN PASSIF		-6- FRANC
	Net au 31/12/04	Net au 31/12/03	
<u>Autres dettes</u>	<u>3 743</u>	<u>150</u>	
<u>Total</u>	<u>29 594</u>	<u>266 883</u>	
<u>* COMPTES DE REGULARISATION</u>			
<u>TOTAL PASSIF</u>	<u>541 558</u>	<u>412 541</u>	

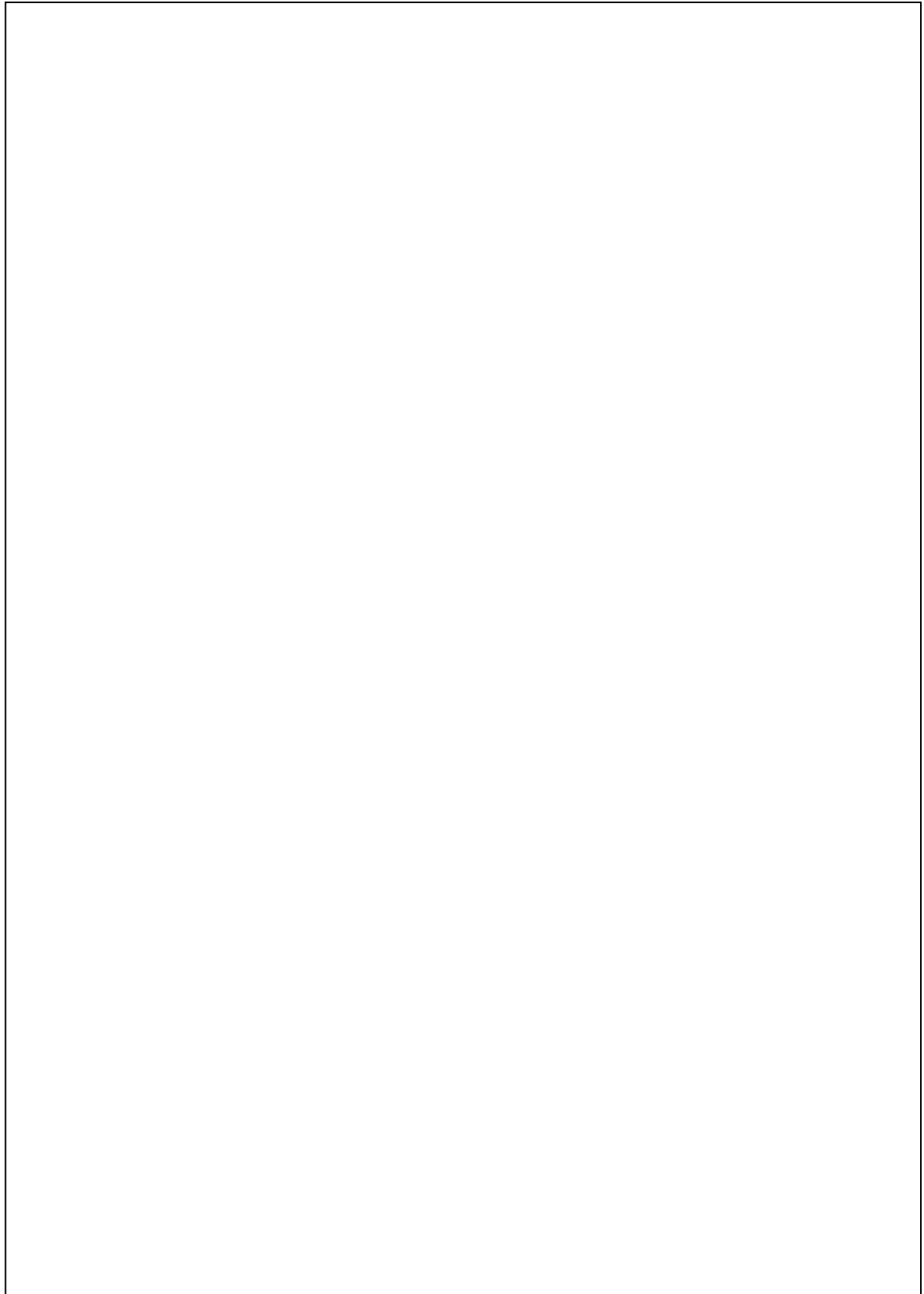
SAS IRELLA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004					
16/02/2005	COMPTE DE RESULTAT					-I- FRANC	
	du 01/01/04 au 31/12/04	% C.A.	du 01/01/03 au 31/12/03	% C.A.	Variation en valeur		
PRODUITS							
Ventes de marchandises							
Production vendue							
Production stockée							
Subventions d'exploitation							
Autres produits							
Total							
CONSOUMATIONS M/SES & MAT							
Achats de marchandises							
Variation de stock(m/ses)							
Achats de m.p. & aut.approv.							
Variation de stock (m.p.)							
Autres achats & charges ext.	40 883		21 581		19 302	89	
Total	40 883		21 581		19 302	89	
MARGE SUR M/SES & MAT	-40 883		-21 581		-19 302	89	
CHARGES							
Impôts,taxes et vers. assim.	276		136		140	102	
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Amortissements et provisions	664				664		
Autres charges							
Total	940		136		804	591	
RESULTAT D'EXPLOITATION	-41 824		-21 717		-20 107	92	
Produits financiers	2 269		8 454		-6 184	-73	
Charges financières	2 938		6 776		-3 838	-56	
Résultat financier	-668		1 677		-2 346		
Opérations en commun	93 159		48 214		44 944	93	
RESULTAT COURANT	50 665		28 174		22 490	79	
Produits exceptionnels	105 001				105 001		
Charges exceptionnelles	762				762		
Résult.exceptionnel	104 239				104 239		
Participation des salariés							
Impôts sur les bénéfices	12 590		16 633		-4 043	-24	
RESULTAT DE L'EXERCICE	142 314		11 541		130 773		
Bénéfice			Bénéfice				

SAS IRELIA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004					
16/02/2005	DETAIL COMPTE DE RESULTAT					-2- FRANC	
		du 01/01/04 au 31/12/04	% C.A.	du 01/01/03 au 31/12/03	% C.A.	Variation en valeur	
PRODUITS							
Total							
CONSUMMATIONS M/SES & MAT							
FOURN.ENTRET.&PETIT EQUIP	678					678	
FOURNIT.ADMINISTRATIVES	2 605					2 605	
LOCATIONS IMMOBILIERES	3 200			200		3 000	
ENTRETIEN MAT.BUREAU	670					670	
PRIMES D'ASSURANCES	46					46	
DOCUMENTATION GENERALE	22					22	
HONORAIRES	27 332			18 493		8 839	47
HONORAIRES EACF	1 550			1 000		550	55
FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	1 989			1 514		475	31
SITE INTERNET	200					200	
TRANSPORTS S/ACHATS	243					243	
RECEPTIONS	1 279					1 279	
FRAIS POSTAUX	289					289	
9 TELECOM	112					112	
SERVICES BANCAIRES	420			374		46	12
COTISATION	245					245	
Autres achats & charges ext.	40 883			21 581		19 302	89
Total	40 883			21 581		19 302	89
MARGE SUR M/SES & MAT	-40 883			-21 581		-19 302	89
CHARGES							
TAXE PROFESSIONNELLE	276			136		140	102
Impôts,taxes et vers. assim.	276			136		140	102
DOT.AMORT.IMMO.CORPOR.	664					664	
Amortissements et provisions	664					664	
Total	940			136		804	591
RESULTAT D'EXPLOITATION	-41 824			-21 717		-20 107	92
PRODUIT S/CESS.VAL.PLACEM	2 269			8 454		-6 184	-73
Produits financiers	2 269			8 454		-6 184	-73
INTERETS COMPTES COURANTS	2 936			6 776		-3 840	-56
INTERETS BANCAIRES &S/ESC	2					2	
.../...							
11						71670	

SAS IRELIA (P1)		Etats de synthèse au 31/12/2004				
16/02/2005	DETAIL COMPTE DE RESULTAT				-3- FRANC	
	du 01/01/04 au 31/12/04	% C.A.	du 01/01/03 au 31/12/03	% C.A.	Variation en valeur	
<u>Charges financières</u>	2 938		6 776		-3 838	-56
<u>Résultat financier</u>	-668		1 677		-2 346	
QUOTE PART RESULT SCI P01	82 728		48 214		34 514	71
QUOTE PART RESULT SCI PA	10 430				10 430	
<u>Opérations en commun</u>	93 159		48 214		44 944	93
<u>RESULTAT COURANT</u>	50 665		28 174		22 490	79
AUTRES PROD.EXCEP.GESTION	1				1	
PDTS CESSION ELEM. ACTIF	105 000				105 000	
<u>Produits exceptionnels</u>	105 001				105 001	
VAL.NET.COMPT.ELEM.CEDES	762				762	
<u>Charges exceptionnelles</u>	762				762	
<u>Résult.exceptionnel</u>	104 239				104 239	
IMPOIS S/LES BENEFICES			16 633		-16 633	
IMPOIS DUS EN FRANCE	12 590				12 590	
<u>Impôts sur les bénéfices</u>	12 590		16 633		-4 043	-24
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	142 314		11 541		130 773	

11

71670



ANNEXE

SAS IRELIA (P1)
PRISE DE PARTICIPATION

C/O PHALSBURG GESTION
7 RUE DU FOSSE BLANC
92230 GENNEVILLIERS

Annexe des comptes annuels
Exercice 01/01/04 à 31/12/04

Règles et méthodes comptables
Engagements financiers et autres informations
Notes sur le Bilan Actif
Notes sur le Bilan Passif
Détails produits et charges

SAS IRELIA (P1)		Exercice clos le 31/12/04	
	ANNEXE		
Total du bilan avant : 541 558.79 Résultat : bénéfice de 142 314.87 répartition			
Les notes indiquées ci-après, font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le par les dirigeants de l'entreprise.			
1 REGLES ET METHODES COMPTABLES			
<p>Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :</p> <ul style="list-style-type: none">- continuité de l'exploitation.- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.- indépendance des exercices. <p>et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.</p> <p>La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.</p> <p>Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Amortissements : Ils sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif et en fonction de la durée de vie prévue.			
2 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS			
<u>Engagements donnés</u>		Non recensé	
<u>Dettes garanties par des suretés réelles</u>		Non applicable	
<u>Autres informations significatives</u>			

ANNEXE

3 NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Frais d'établissement : Non applicable

Fonds commercial : Non applicable

Actif immobilisé : Les mouvements de l'exercice sont les suivants

Valeurs brutes	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immo. incorporelles				
Immo. corporelles .		7 090		7 090
Immo. financières .	913	50 221	762	50 371
TOTAL	913	57 311	762	57 461
Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immo. incorporelles				
Immo. corporelles .		664		664
Titres équivalence				
Autres Immo. financ.				
TOTAL		664		664

Créances représentées par des effets de commerce : Non applicable

Etat des créances :

	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
Actif immobilisé ...	50 220	50 220	
Actif circulant & .. charges d'avance	128 821	128 820	
TOTAL	179 042	179 040	

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan : Non applicable

Charges constatées d'avance :

Cette rubrique ne contient que des charges ordinaires liées à l'exploitation normale de l'entreprise.

SAS IRELIA (P1)

Exercice clos le 31/12/04

ANNEXE

3NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Charges à répartir :Non applicable

4NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social : Actions ou parts sociales

	Nombre	Val.nominale
Titres début d'exercice	2 500	15.25
Titres émis	21 370	15.25
Titres remboursés ou annulés		
Titres fin d'exercice	23 870	15.25

Provisions :

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Prov.réglémentées				
Prov.p.risq.& charg				
Prov.p.dépréciation				
TOTAL				

Etat des dettes :

	Mont.brut	A 1 an au +	+1an -5ans	A +de 5ans
Etabliss. de crédit	39	39		
Dettes financ.div.	9 779	9 779		
Fournisseurs	15 768	15 768		
Det.fiscal.& social.	263	263		
Dettes /immobilis.				
Autres dettes ...	3 743	3 743		
Produits const.d'av.				
TOTAL	29 594	29 594		

Dettes représentées par des effets de commerce :Non applicable

SAS IRELIA (P1)		Exercice clos le 31/12/04	
	ANNEXE		
4		NOTES SUR LE BILAN PASSIF	
Charges à payer incluses dans les postes du bilan :			
<hr/>			
Emprunts obligataires convertibles ...			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes établ.de crédit ...		39	
Emprunts & dettes financières div. ...			
Fournisseurs		11 685	
Dettes fiscales & sociales			
Autres dettes			
<hr/> Produits constatés d'avance :		Non applicable	

SAS IRELIA (P1)		Exercice clos le 31/12/04	
	ANNEXE		
DETAIL PRODUITS ET CHARGES			
Produits à recevoir : Néant			
Charges constatées d'avance :			
CHARGES CONSTAT.D'AVANCE		.....	199
Total		.....	199
Charges à payer : Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan			
Emprunts & dettes auprès des établis.de crédit			39
BANQUES INTERETS COURUS		.....	39
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			11 685
FOURNIS.FACT.NON PARVENUE		.....	11 685
Total		.....	11 725
Produits constatés d'avance : Néant			

20.4.5.

Comptes sociaux 2003 et annexes

SAS PI		Etats de synthèse au 31/12/2003		
29/06/2004	BILAN ACTIF			-I-
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/03	Net au 31/12/02
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
* ACTIF IMMOBILISE				
<u>Immobil. incorporelles</u>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche & develop.				
Concessions, brevets				
Fonds commercial				
Autres immob.incorp/av. acpt.				
<u>Immobil. corporelles</u>				
Terrains				
Constructions				
Inst.techn.mat.et out.indust.				
Autres immobilisations corp.				
Immob. en cours / av. acptes				
<u>Immobil. financières</u>				
Participations & créances rat	913		913	913
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financ				
Total	913		913	913
* ACTIF CIRCULANT				
<u>Stocks</u>				
Matières premières, approvis.				
En cours de product. de biens				
En cours de product. de serv.				
Produits interméd. et finis				
Marchandises				
<u>Créances</u>				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat impôts sur bénéfices				
Etat taxes sur chif.affair.	10 792		10 792	6 859
Autres créances				184 575
<u>Divers</u>				
Avances & acptes versés s/com				
Valeurs mobilières de placem.	398 249		398 249	219 234
Disponibilités	2 586		2 586	1 469
Charges constatées d'avance				
Total	411 627		411 627	412 138
* COMPTES DE REGULARISATION				
Charges à répart./plus.exerc.				
Primes de rembt des oblig.				
Ecart de conversion actif				
Total				
TOTAL ACTIF			412 541	413 051
II				71670

SAS PI		Etats de synthèse au 31/12/2003	
29/06/2004	BILAN PASSIF	-2-	
		Net au 31/12/03	Net au 31/12/02
* CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individ.		38 125	38 125
Primes d'émission, fusion, app.			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale		5 618	5 618
Réserves statu.ou contract.			
Réserves réglementées			
Autres réserves		90 372	106 732
Report à nouveau			
Résultat exercice		11 541	-16 360
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total		145 657	134 115
* AUTRES FONDS PROPRES			
Prod.d'émission titr.particip			
Avances conditionnées			
Total			
* PROV. / RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
Total			
* DETTES			
Emprunts obligat.convert.			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes établ.cred			
.Emprunts			
.Découvert, concours bancaires		38	60
Emprunts et dettes financ.div			
.Divers		42 938	
.Associés		176 192	260 568
Av.& acptes recus/odes en crs			
Dettes fournisseurs/cpts rat.		30 930	16 232
Dettes fiscales et sociales			
.Personnel			
.Organismes sociaux			
.Etat impôts sur bénéfices		16 633	1 924
.Etat taxes sur chif. affair.			
.Etat obligations caution.			
.Autres dettes fiscal.& soc.			
Dettes/immob.et cpts rattac.			
Autres dettes		150	150
Produits constatés d'avance			
Total		266 883	278 936
* COMPTES DE REGULARISATION			
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF		412 541	413 051

SAS PI		Etats de synthèse au 31/12/2003		
29/06/2004	DETAIL BILAN ACTIF			-3-
	Brut	Amortiss. provisions	Net au 31/12/03	Net au 31/12/02
* ACTIF IMMOBILISE				
<u>Immobil. incorporelles</u>				
<u>Immobil. corporelles</u>				
<u>Immobil. financières</u>				
TITRES SCI P01 E	762			762
TITRES SCI PA E	150			150
<u>Participations & créances rat</u>	<u>913</u>		<u>913</u>	<u>913</u>
Total	913		913	913
* ACTIF CIRCULANT				
<u>Stocks</u>				
<u>Créances</u>				
IVA DEDUCT.S/ACHATS	452			990
CREDIT DE TVA	5 919			5 428
IVA S/FACT.NON PARVENUES	4 420			440
<u>Etat taxes sur chif.affair.</u>	<u>10 792</u>		<u>10 792</u>	<u>6 859</u>
SCI PA E				184 575
<u>Autres créances</u>				<u>184 575</u>
<u>Divers</u>				
PLACEMENT SECURITE E				219 234
ACT SOGEMONEVALOR CSI	398 249			
<u>Valeurs mobilières de placem.</u>	<u>398 249</u>		<u>398 249</u>	<u>219 234</u>
NSM N°21156 00 E				1 469
SG N°20274319	2 586			
<u>Disponibilités</u>	<u>2 586</u>		<u>2 586</u>	<u>1 469</u>
Total	411 627		411 627	412 138
* COMPTES DE REGULARISATION				
Total				
TOTAL ACTIF			412 541	413 051

SAS PI		Etats de synthèse au 31/12/2003	
29/06/2004	DETAIL BILAN PASSIF	+	
		Net au 31/12/03	Net au 31/12/02
* CAPITAUX PROPRES			
CAPITAL APPELE VERSE	38 125	38 125	
<u>Capital social ou individ.</u>	<u>38 125</u>	<u>38 125</u>	
RESERVE LEGALE PROP.DITE	5 618	5 618	
<u>Réserve légale</u>	<u>5 618</u>	<u>5 618</u>	
AUTRES RESERVES	90 372	106 732	
<u>Autres réserves</u>	<u>90 372</u>	<u>106 732</u>	
Résultat exercice	11 541	-16 360	
<u>Total</u>	<u>145 657</u>	<u>134 115</u>	
* AUTRES FONDS PROPRES			
<u>Total</u>			
* PROV./ RISQUES ET CHARGES			
<u>Total</u>			
* DETTES			
BANQUES INTERETS COURUS	38	60	
<u>.Découvert, concours bancaires</u>	<u>38</u>	<u>60</u>	
DETTES LIEES A DES PARTIC	42 938		
<u>.Divers</u>	<u>42 938</u>		
SCI P01 E		91 153	
EURL PR IMMO E	61 048	61 048	
EURL AK IMMO E	61 144	61 144	
EURL AJ IMMO E	47 222	47 222	
ASSOCIES INTERETS COURUS	6 776		
<u>.Associés</u>	<u>176 192</u>	<u>260 568</u>	
FOURNISSEURS		1 640	
FOURNISSEURS	3 956		
FOURNIS.FACT.NON PARVENUE	26 973	14 591	
<u>Dettes fournisseurs/cpts rat.</u>	<u>30 930</u>	<u>16 232</u>	
ETAT IMPOTS S/BENEFICES	16 633	1 924	
<u>.Etat impôts sur bénéfices</u>	<u>16 633</u>	<u>1 924</u>	
CREDITEURS DIVERS E	150	150	
<u>Autres dettes</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	
<u>Total</u>	<u>266 883</u>	<u>278 936</u>	
.../...			

SAS PI		Etats de synthèse au 31/12/2003				
29/06/2004	DETAIL COMPTE DE RESULTAT					-2-
	du 01/01/03 au 31/12/03	% C.A.	du 01/01/02 au 31/12/02	% C.A.	Variation en valeur	
PRODUITS						
REP.PROV. RISQ.& CH.EXPL.			90 927		-90 927	
<u>Autres produits</u>			<u>90 927</u>		<u>-90 927</u>	
Total			90 927		-90 927	
CONSUMMATIONS M/SES & MAT						
LOCATIONS IMMOBILIERES	200				200	
HONORAIRES	18 493		7 033		11 459	162
HONORAIRES EACF	1 000				1 000	
FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	1 514		340		1 173	344
SERVICES BANCAIRES	374		70		303	429
<u>Autres achats & charges ext.</u>	<u>21 581</u>		<u>7 445</u>		<u>14 136</u>	<u>189</u>
Total	21 581		7 445		14 136	189
MARGE SUR M/SES & MAT	-21 581		83 481		-105 063	
CHARGES						
TAXE PROFESSIONNELLE	136		130		6	4
<u>Impôts,taxes et vers. assim.</u>	<u>136</u>		<u>130</u>		<u>6</u>	<u>4</u>
Total	136		130		6	4
RESULTAT D'EXPLOITATION	-21 717		83 351		-105 069	
PRODUIT S/CESS.VAL.PLACEM	8 454		617		7 836	
<u>Produits financiers</u>	<u>8 454</u>		<u>617</u>		<u>7 836</u>	
INTERETS COMPTES COURANTS	6 776		7 474		-698	-9
PERTES S/CREAN.PARTICIP.			90 927		-90 927	
<u>Charges financières</u>	<u>6 776</u>		<u>98 401</u>		<u>-91 625</u>	<u>-93</u>
Résultat financier	1 677		-97 784		99 461	
QUOTE PART RESULT SCI P01	48 214				48 214	
<u>Opérations en commun</u>	<u>48 214</u>				<u>48 214</u>	
RESULTAT COURANT	28 174		-14 432		42 607	
.../...						

SAS P1		Etats de synthèse au 31/12/2003			
29/06/2004	DETAIL COMPTE DE RESULTAT				-3-
	du 01/01/03 au 31/12/03	% C.A.	du 01/01/02 au 31/12/02	% C.A.	Variation en valeur
AUTRES PROD.EXCEP.GESTION <u>Produits exceptionnels</u>			0 <u>0</u>		-0 <u>-0</u>
AUTRES CHAR.EXCEP.GESTION <u>Charges exceptionnelles</u>			3 <u>3</u>		-3 <u>-3</u>
<u>Résult.exceptionnel</u>			-3		3
IMPOTS S/LES BENEFICES <u>Impôts sur les bénéfices</u>	16 633 <u>16 633</u>		1 924 <u>1 924</u>		14 709 764 <u>14 709 764</u>
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	11 541		-16 360		27 901

SAS PI		Etats de synthèse au 31/12/2003				
29/06/2004	SOLDES INTERMEDIAIRES GESTION					-1-
	du 01/01/03 au 31/12/03	% C.A.	du 01/01/02 au 31/12/02	% C.A.	Variation en valeur annuelle	
<u>CHIFFRE D'AFFAIRES H.T.</u>						
Ventes de marchandises						
Cout achat marchandises vend.						
<u>MARGE COMMERCIALE</u>						
Production vendue						
Production stockée						
Production immobilisée						
<u>Production de l'exercice</u>						
Consommation de l'exercice	21 581		7 445		14 136	189
<u>VALEUR AJOUTEE</u>	-21 581		-7 445		-14 136	189
Subventions d'exploitation						
Impôts, taxes et vers. assim.	136		130		6	4
Charges de personnel						
<u>EXCEDENT BRUT EXPLOITATION</u>	-21 717		-7 575		-14 142	186
Reprises /charges - transfert			90 927		-90 927	
Autres produits						
Dot. amortiss. et provisions						
Autres charges						
<u>RESULTAT D'EXPLOITATION</u>	-21 717		83 351		-105 069	
Quote part résultat en commun	48 214				48 214	
Produits financiers	8 454		617		7 836	
Charges financières	6 776		98 401		-91 625	-93
<u>RESULTAT COURANT AV.IMPOTS</u>	28 174		-14 432		42 607	
Produits exceptionnels			0		-0	
Charges exceptionnelles			3		-3	
<u>Résultat exceptionnel</u>			-3		3	
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices	16 633		1 924		14 709	764
<u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u>	11 541		-16 360		27 901	
<u>Bénéfice</u>			<u>Perte</u>			

SAS P1	Exercice clos le 31/12/03	
	ANNEXE	
<p>SAS P1 PRISE DE PARTICIPATION C/O PHALSBURG GESTION 7 RUE DU FOSSE BLANC 92230 GENNEVILLIERS Annexe des comptes annuels Exercice 01/01/03 à 31/12/03</p> <p>Règles et méthodes comptables Engagements financiers et autres informations Notes sur le Bilan Actif Notes sur le Bilan Passif Détails produits et charges</p>		

SAS PI		Exercice clos le 31/12/03	
		ANNEXE	
Total du bilan avant : 412 541.08 Résultat : bénéfice de 11 541.82 répartition			
Les notes indiquées ci-après, font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le par les dirigeants de l'entreprise.			
1 REGLES ET METHODES COMPTABLES			
<p>Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :</p> <ul style="list-style-type: none">- continuité de l'exploitation.- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.- indépendance des exercices. <p>et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.</p> <p>La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.</p> <p>Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Amortissements : Ils sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif et en fonction de la durée de vie prévue.- Stocks : Ils sont évalués suivant la méthode premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques, le dernier prix d'achat connu a été retenu sauf écart significatif. <p>Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production en éliminant le coût de la sous-activité.</p>			
2 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS			
<u>Engagements donnés</u>		Non recensé	
<u>Dettes garanties par des suretés réelles</u>		Non applicable	
<u>Autres informations significatives</u>			

SAS PI

Exercice clos le 31/12/03

ANNEXE

3NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Frais d'etablissement :Non applicable

Fonds commercial :Non applicable

Actif immobilisé :Les mouvements de l'exercice sont les suivants

Valeurs brutes	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immo.incorporelles				
Immo.corporelles .				
Immo.financières .	913			913
TOTAL	913			913
Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immo.incorporelles				
Immo.corporelles .				
Titres équivalence				
Autres Immo.financ.				
TOTAL				

Créances représentées par des effets de commerce :Non applicable

Etat des créances :

Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
Actif immobilisé ...		
Actif circulant & ..	10 792	10 792
charges d'avance		
TOTAL	10 792	10 792

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan :Non applicable

Charges constatées d'avance :Non applicable

Charges à répartir :Non applicable

SAS PI

Exercice clos le 31/12/03

ANNEXE

4NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social : Actions ou parts sociales

	Nombre	Val.nominale
Titres début d'exercice	2 500	15.25
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres fin d'exercice	2 500	15.25

Provisions :

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Prov.réglementées				
Prov.p.risq.& charg				
Prov.p.dépréciation				
TOTAL				

Etat des dettes :

	Mont.brut	A 1 an au +	+1an -5ans	A +de 5ans
Etabliss. de crédit	38	38		
Dettes financ.div.	219 130	219 130		
Fournisseurs	30 930	30 930		
Det.fiscal.& social.	16 633	16 633		
Dettes /immobilis.				
Autres dettes ...	150	150		
Produits const.d'av.				
TOTAL	266 883	266 883		

Dettes représentées par des effets de commerce :

Non applicable

Charges à payer incluses dans les postes du bilan :

Emprunts obligataires convertibles ...	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts & dettes établ.de crédit ...	38
Emprunts & dettes financières div. ...	6 776
Fournisseurs	26 973
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	

SAS P1		Exercice clos le 31/12/03	
	ANNEXE		
4 NOTES SUR LE BILAN PASSIF			
<u>Produits constatés d'avance :</u> Non applicable			

SAS PI		Exercice clos le 31/12/03	
	ANNEXE		
DETAIL PRODUITS ET CHARGES			
<u>Produits à recevoir :</u>		Néant	
<u>Charges constatées d'avance :</u>		Néant	
<u>Charges à payer :</u>		Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	
Emprunts & dettes auprès des établis.de crédit		38	
BANQUES INTERETS COURUS		38	
Emprunts et dettes financières diverses		6 776	
ASSOCIES INTERETS COURUS		6 776	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		26 973	
FOURNIS.FACT.NON PARVENUE		26 973	
Total		33 789	
<u>Produits constatés d'avance :</u>		Néant	

20.5. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Préalablement à la date d'enregistrement du document de base, la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes. La politique de distribution de dividendes respectera les règles liées au régime des SIIC telles que détaillées au paragraphe 6.3.3 « Réglementations et fiscalité applicables à la Société » 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 qui suit celui de leur réalisation, 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 qui suit 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 suit celui de leur perception. Les résultats des filiales de la Société (à la date d'enregistrement du présent document de base Par hypothèses, 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.

20.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la connaissance de la Société, ni FONCIERE INEA ni aucune de ses filiales ou participations n'a été impliquées dans aucune procédure judiciaire ou administrative au cours des douze derniers mois.

20.7. ABSENCE DE CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Au cours du second semestre 2006

Le bâtiment A de l'immeuble de Montpellier a été réceptionné par FONCIERE INEA le 20 juillet 2006 et financé en fonds propres pour un montant de 4 860 453 euros.

Le 21 juillet 2006, la non caducité de la promesse de vente conclue le 29 juin 2006 au titre de la cession de la participation de FONCIERE INEA dans la SCI P01, a été constatée par acte authentique.

L'acquisition de l'immeuble situé à Orléans a été signée en date du 30 août 2006 par FONCIERE INEA. L'immeuble a été enregistré dans les comptes pour un montant de 4 200 000 euros H.T., financé par fonds propres

L'acquisition de l'immeuble situé à Rouen a été conclue en date du 1er septembre 2006 par FONCIERE INEA, conformément à la promesse conclue le 13 mars 2006. L'immeuble a été enregistré dans ses comptes pour un somme H.T. de 3 370 250 €uros et financé par fonds propres.

Un contrat de partenariat a été signé le 25 septembre 2006 par FONCIERE INEA avec ALSEI, société exerçant une activité de promotion dans le secteur de l'immobilier d'entreprise. Cet accord vise à définir les principes et modalités d'un partenariat afin de réaliser des Parcs d'Activités. Il est prévu de réaliser 2 à 3 parcs par an pour un montant total de 30 millions d'euros. Dans ce cadre, ALSEI est chargé de rechercher les opérations, de les développer et de les livrer à FONCIERE INEA.

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

21.1.1. *Montant du capital (article 7 des statuts)*

A la date d'enregistrement du document de base, le capital social de la Société est fixé à 25.885.191,32 euros (après réduction de capital réalisée le 25 juillet 2006). Il est divisé en 1.765.702 actions ordinaires de 14,66 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

21.1.2. *Titres non représentatifs du capital*

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

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

Voir paragraphe 17.4 ci-dessus.

21.1.3.

Répartition du capital et des droits de vote

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

ACTIONNAIRES	ACTIONS ORDINAIRES	Pourcentage en capital	Pourcentage en droits de vote
INSTITUTIONNELS			
AGF	182.000	10,30%	10,30%
Groupe Médéric	169 800	9,60%	9,60%
Société MACIF	167 500	9,50%	9,50%
Groupe Crédit Foncier de France	155 214	8,80%	8,80%
Paris Orléans	141 800	8,00%	8,00%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	4,80%	4,80%
Groupe Banques Populaires	53 900	3,00%	3,00%
CRESERFI	29 900	1,70%	1,70%
Banque MARTIN MAUREL	13 500	0,70%	0,70%
Sous-total	998 214	57,50%	57,50%
DIRIGEANTS - FONDATEURS			
Philippe ROSIO	47 751	2,70%	2,70%
Arline GAUJAL-KEMPLER	47 756	2,70%	2,70%
Alain JULIARD	34 476	1,90%	1,90%
AUTRES			
Personnes morales ayant plus de 1% du capital			
Société CARAC	54 000	3,06%	3,06%
Fortis Luxembourg Vie SA	46 266	2,62%	2,62%
Société ANDROS et COMPAGNIE	40 400	2,29%	2,29%
Groupe Industriel MARCEL DASSAULT	40 350	2,29%	2,29%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	34 200	1,94%	1,94%
Société UXMAL SA	32 000	1,81%	1,81%
Société RIA	29 900	1,69%	1,69%
Société IMBELLAAGE SNC	27 000	1,53%	1,53%
Société TABAG	27 000	1,53%	1,53%
Sous total	331 116	18,8%	18,8%
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	197 040	11,2%	11,2%

Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	109 349	6,20%	6,20%
TOTAL	1 765 702	100,00%	100,00%

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

21.1.4. Autres titres donnant accès au capital

Voir chapitre 21.1.2 « Titres non représentatifs du capital »

Les BCE donneront accès au capital sous réserve de leur exercice qui n'a pas eu lieu à ce jour et ce, comme suit :

1 BCE donne droit à 1,04 action FONCIERE INEA d'une valeur nominale de 14,66 euros pour un prix global de 15,25 euros.

21.1.5.

Capital social autorisé, mais non émis

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

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

21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option

Néant.

21.1.7. Évolution de la répartition du capital de la Société au cours des trois derniers exercices (2004, 2005 et 2006)

Date de la réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital (ou de la réduction de capital) (en €)	Prime d'émission / de fusion par action (en €)	Montant des primes d'émission/ de fusion (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération en €
22 juin 2004	Augmentation de capital par incorporation de réserves et par apport en numéraire	21.370	325.892,50	na	na	15,25	364.017,50
28 février 2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	8.820	134.505	na	na	15,25	498.522,50
28 février 2005	Augmentation de capital par apport en numéraire	158.700	2.420.175	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	5,36	758.868	20,61	11.639.913,25
30 décembre 2005	Réduction de capital suite fusion	Nombre d'actions annulées 32.969	502.777,25	Imputation sur prime de fusion de 651.137,75	La prime de fusion ci-dessus de 758.868 € a été ramenée à 105.730,25	na	11.137.136
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

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

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

21.1.8. Identité des actionnaires entrant ou sortant lors des opérations visées dans le tableau ci-dessus au paragraphe 21.1.7

Opération et date de réalisation de l'Opération	Nombre d'actions émises souscrites par anciens actionnaires et par nouveaux actionnaires entrant	Prix d'émission unitaire (en €)	Identité des nouveaux actionnaires entrant à l'occasion de l'Opération	Identité des actionnaires sortant à l'occasion de l'Opération	Cessions d'actions (quand représente au moins 1% du capital)
22 juin 2004 Augmentation de capital par incorporation de réserves et par apport en numéraire	21.370	15,25	na	na	na
28 février 2005 Augmentation de capital par incorporation de réserves	8.820	na	na	na	na
28 février 2005 Augmentation de capital par apport en numéraire	158.700	31,64	INSTITUTIONNELS MACIF (16.000 actions) CRESERFI (16.000 actions) UXMAL (32.000 actions) SONODA (16.000 actions) FONCIERE DE JOINVILLE (16.000 actions) AUTRES Personnes morales (1) (16.000 actions) Personnes physiques (1) (46.700 actions)	na	na

2 novembre 2005 et 18 novembre 2005 Augmentation de capital	430.839	35	INSTITUTIONNELS Groupe MEDERIC (85.800 actions) Groupe Crédit Foncier de France (85.714 actions) CIC FINANCES (42.900 actions) Groupe Paris Orléans (85.800 actions) AUTRES Personnes morales (1) (28.600 actions) Personnes physiques (1) (21.710 actions)	na	
30 décembre 2005 Augmentation de capital suite fusion	141.044	na	Philippe Rosio (47.752 actions) Arline GAUJAL-KEMPLER (47.757 actions) Isabelle JULIARD (11.058 actions) Alain JULIARD (34.477 actions)	na	
30 décembre 2005 Réduction de capital suite fusion	Nombre d'actions annulées 32.969	na	na	PR IMMO (annulation de 11.034 actions) AK IMMO (annulation de 11.037 actions) AJ IMMO (annulation de 11.037 actions)	
21 avril 2006 20 mai 2006 et 12 juin 2006 Augmentation de capital par apport en numéraire	1.035.398	36	INSTITUTIONNELS AGF (182.000 actions) Groupe Crédit Mutuel (84.600 actions) Groupe Banques Populaires (53.900 actions) Banque Martin Maurel (13.500 actions) AUTRES Personnes morales (1) (277.390 actions) Personnes physiques (1) (45.908 actions)	na	
25 Juillet 2006 Réduction de capital	na	na	Na	na	

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

21.2. ACTE CONSTITUTIFS ET STATUTS

21.2.1. *Objet social*

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'objet social comme suit :

"La société a pour objet :

- 1) A titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identiques et la gestion de ces participations;
- 2) Accessoirement
 - a. La société pourra céder dans le cadre d'arbitrage de son patrimoine les immeubles ou participations ci dessus visées ;
 - b. la société pourra exercer directement ou indirectement ou par personne interposée toute activité immobilière ;
 - c. la société pourra procéder à l'acquisition, la gestion ou la cession de toutes valeurs mobilières quelconques ;
 - d. elle pourra assurer et réaliser le conseil en stratégie financière et immobilière, en management, en gestion et en organisation, et, généralement, toutes les opérations financières, mobilières et immobilières, industrielles et commerciales se rattachant directement ou indirectement, à l'objet ci-dessus spécifié et pouvant contribuer au développement de la société.

La Société peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation."

21.2.2. *Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction*

Il est renvoyé au chapitre 16.

21.2.3. *Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions*

(a) Affectation du résultat et répartition des bénéfices (article 51 des statuts)

La différence entre les produits et les charges de l'exercice constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du Directoire, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

(b) Nantissements d'actions de la Société

Aucune action composant le capital social de la société ne fait l'objet d'un nantissement.

21.2.4. Modifications des droits des actionnaires

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas d'autres dispositions spécifiques qu'un plafonnement des droits de vote, en application de l'article L.225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises, sachant que la limitation des droits de vote cesserait de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil (article 16).

Cette limitation statutaire des droits de vote pourra avoir comme effet de retarder un changement de contrôle en portant le seuil de contrôle par un seul actionnaire aux deux tiers du capital.

21.2.5. Assemblées Générales

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié les articles 34, 35 et 37 des statuts :

Modalités des réunions (articles 34, 35 et 37 des statuts)

Article 34 :

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le Directoire.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Article 35 :

Les Assemblées générales sont convoquées dans les formes et délais prévus par la loi et la réglementation en vigueur.

Article 37 :

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, d'une inscription nominative dans les registres de la société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, du dépôt aux lieux mentionnés dans l'avis de convocation, d'un certificat délivré par un intermédiaire habilité constatant l'indisponibilité de leurs actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée ;

Ces formalités doivent être accomplies cinq (5) jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Le Directoire peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 33 des statuts :

Compétence des Assemblées (article 33 des statuts)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales Ordinaires, Extraordinaires, Spéciales, selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer en particulier sur toute modification des droits des actions de cette catégorie.

Les assemblées générales des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital sont notamment appelées à autoriser toutes modifications du contrat d'émission et à statuer sur toutes décisions touchant aux conditions de souscription ou d'attribution des titres de capital déterminées au moment de l'émission.

Elles sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Droits de vote (article 16 des statuts)

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 16 des statuts :

La possession d'une action ordinaire emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Dans les assemblées, chaque action ordinaire donne droit à une voix sous réserve des exceptions prévues par la Loi et le cas échéant par les statuts.

Les droits et obligations attachés à l'action ordinaire suivent le titre dans quelque main qu'il passe. Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit

quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociales, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.

A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L.225-123 du Code de Commerce. En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit. Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L.225-123 du Code de Commerce. La fusion ou la scission de la Société est sans effet sur le droit de vote double qui peut-être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Le droit de vote double susvisé est combiné à un plafonnement des droits de vote, en application de l'article L.225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises.

La limitation des droits de vote cesserait de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Chaque action ordinaire donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions impératives, il sera fait masse entre toutes les actions ordinaires indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale respective, toutes les actions ordinaires reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création."

Actions de préférence (article 8 des statuts)

Les statuts ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes associées ou non.

La société peut créer des actions de préférence, avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent.

Les actions de préférence sans droit de vote ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social.

Lorsque ces actions sont émises au profit d'un ou plusieurs actionnaires nommément désignés, leur création donne lieu à l'application de la procédure des avantages particuliers.

Les actions de préférence peuvent être rachetées ou converties en actions ordinaires ou en actions de préférence d'une autre catégorie, dans les conditions fixées par la loi.

En cas de modification ou d'amortissement du capital, l'assemblée générale extraordinaire détermine les incidences de ces opérations sur les droits des porteurs d'actions de préférence.

Limitation des droits de vote (extrait article 16 des statuts)

Le droit de vote double susvisé est combiné à un plafonnement des droits de vote, en application de l'article L225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% (des droits de vote), cette limitation étant imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises

La limitation des droits de vote cesserait de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Forme des actions et identification des porteurs de titres (article 13 des statuts)

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 13 des statuts :

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les lois et règlements applicables. La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions légales prévues en matière d'identification des actionnaires et d'identification des titres, conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, conformément aux articles L.228-1 et L.228-2 du Code de Commerce.

Transmission des titres de capital et des valeurs mobilières donnant accès au capital (article 14 des statuts)

L'Assemblée générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 14 des statuts :

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Les actions inscrites en compte se transmettent librement par virement de compte à compte. Les inscriptions en compte, virements et cessions s'opèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur. Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

21.2.6. *Convention d'actionnaires*

Un pacte d'actionnaires a été signé le 30 décembre 2005. Il organise une procédure de droit de préemption en cas de cession d'actions à un tiers comme en cas de cession entre actionnaires ainsi qu'un droit de retrait. Ce pacte d'actionnaires prendra fin par anticipation le jour de l'admission des titres de la Société sur un marché réglementé.

Un nouveau pacte d'actionnaires aura pour objectif de mettre en place une procédure de préférence entre les membres du pacte en cas de cession de titres.

FONCIERE INEA est par ailleurs membre d'un pacte d'associés conclu le 11 juillet 2005 entre les associés de la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT, 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 FLORA, Société Civile au capital de 1.000 euros, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 448 961 417 et FONCIERE INEA, FLORA 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.

21.2.7. *Franchissement des seuils statutaires*

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a introduit dans les statuts une clause statutaire concernant le franchissement des seuils statutaires (nouvel article 11 des statuts).

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2% du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2% du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33% dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital ainsi que du nombre de droits de vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L233-9 du Code de Commerce.

En cas de non respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à cinq pour cent (5%), pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

21.2.8. Modifications du capital social (articles 9 et 10 des statuts)

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié les articles 9 et 10 des statuts :

Augmentation de capital

Le capital social peut être augmenté par tous mode et de toutes manières autorisés par la Loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétence pour décider, sur le rapport du Directoire contenant les indications requises par la Loi, de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Directoire dans les conditions fixées par la Loi.

Amortissement et Réduction du capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la Loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital peut porté atteinte à l'égalité des actionnaires.

La Société peut, sans réduire son capital, procéder au rachat de ses propres actions, dans les conditions et limites fixées par la Loi.

22. CONTRATS IMPORTANTS

Parmi les 3 institutions financières intervenant comme crédit bailleurs et banques de financement auprès de FONCIERE INEA (directement ou indirectement à travers des filiales), seule la banque Natexis Banque Populaire est actionnaire de la Société, et ce à hauteur de 3%.

22.1. CONTRATS DE PRÊTS

22.1.1. Prêts Banque Populaire Rives de Paris / FONCIERE INEA

La Société « Banque Populaire Rives de Paris » a consenti à la société FONCIERE INEA:

- **Prêt Europlaza (Metz)**

En date du 27 janvier 2005, un prêt d'un montant en principal de 2.635.000 € afin de financer partiellement le prix d'acquisition d'un immeuble neuf de bureaux à louer (bâtiment C) de la Technopole de Metz, 1 rue Claude Chappe, 57000 Metz.

Les principales conditions du prêt sont les suivantes :

Durée : 15 ans.

Remboursement :

Le prêt est intégralement amortissable en 60 trimestrialités du 10 janvier 2005 au 10 Janvier 2019.

Intérêts :

Le prêt porte intérêt au taux nominal fixe de 4,45% l'an.

Garanties :

Les garanties se composent de :

- un privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.127.905,78 €, et
- une promesse d'affectation hypothécaire pour 507.094,22€

Remboursement anticipé :

L'emprunteur pourra se libérer par anticipation en totalité ou en partie, avec un préavis d'un mois à date d'échéance moyennant le paiement d'une indemnité de moins de 2% du capital remboursé.

Clauses particulières : dérogation aux conditions générales

Compte tenu de l'activité de l'emprunteur, la conclusion d'un bail, sa cessation, son non renouvellement ou sa résiliation n'entraînera pas résiliation du contrat.

- **Prêt Espace Concorde (Montpellier)**

En date du 30 décembre 2005, un prêt d'un montant en principal de 7.800.000 € afin de financer partiellement le prix d'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier (bâtiments

A et B) sur le lot A2 de la ZAC du Parc d'Activités de l'Aéroport, lieudit La Pailletrice, 34470 Perols (Hérault).

Ce prêt n'a pas été tiré à la date du présent document.

Les principales conditions du prêt sont les suivantes :

Durée : 15 ans.

Remboursement :

Le prêt est intégralement amortissable en 60 trimestrialités du 10 juin 2006 au 10 Mars 2021.

Intérêts :

Le prêt porte intérêt au taux nominal fixe de 4,40% l'an.

Garanties :

Les garanties à présentées se composent de :

- une hypothèque conventionnelle en premier rang à hauteur de 7.800.000 € sur l'immeuble financé,
- une cession DAILLY des loyers au profit de « la banque ».

Remboursement anticipé :

L'emprunteur pourra se libérer par anticipation en totalité ou en partie, avec un préavis d'un mois à date d'échéance moyennant le paiement d'une indemnité de moins de 2% du capital remboursé.

Clauses particulières :

Commission de garantie au taux de 0.40% calculée sur le capital emprunté et prélevé en une seule fois lors du premier déblocage des fonds.

• **Prêt Le Prisme (Nantes)**

En date 29 juin 2006, un prêt d'un montant en principal de 5.300.000 € afin de financer partiellement le prix d'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier sis angle des rues Crucy et Foure Zac « Madeleine Champ de Mars » à Nantes (44000). Au 30 juin 2006, cet emprunt n'est pas tiré.

Ce prêt n'a pas été tiré à la date du présent document.

Les principales conditions du prêt sont les suivantes :

Durée : 15 ans.

Remboursement :

Le prêt est intégralement amortissable en 60 trimestrialités.

Intérêts :

Le prêt porte intérêt au taux nominal fixe de 4,45% l'an.

Garanties :

Les garanties à présentées se composent de :

- une subrogation dans le privilège de vendeur avec renonciation par celui-ci à l'action résolutoire à hauteur de 5.300.000 €, en premier rang sur l'immeuble financé,
- une cession DAILLY des loyers au profit de « la banque ».

Remboursement anticipé :

L'emprunteur pourra se libérer par anticipation en totalité ou en partie, avec un préavis d'un mois à date d'échéance moyennant le paiement d'une indemnité de moins de 2% du capital remboursé.

Clauses particulières :

Commission de garantie au taux de 0,40% calculée sur le capital emprunté et prélevé en une seule fois lors du premier déblocage des fonds.

22.1.2.***Prêt Banque Populaire Rives de Paris / SCI PA***

En date du 27 avril 2006 la Société « Banque Populaire Rives de Paris » a consenti à la société « SCI PA », filiale à 100% de la FONCIERE INEA : un prêt long terme d'un montant de 9.750.000 € destiné au financement d'une partie du prix hors taxes d'acquisition des immeubles à usage de bureaux dénommé « Bâtiments B1/B2/B3 » et situés à SCHILTIGHEIM (67300), Espace Européen de l'entreprise – rue de Bruxelles, Strasbourg.

Les principales conditions des prêts sont les suivantes :

Durée : 15 ans dont 6 mois de franchise en capital.

Remboursement :

Le prêt est intégralement amortissable en 60 trimestrialités du 27 octobre 2006 au 27 avril 2021.

Intérêts :

Le prêt porte intérêt au taux nominal fixe de 4,40% l'an.

Garanties :

- une hypothèque conventionnelle en premier rang à hauteur de 9.750.000 € sur les biens financés.
- la délégation imparfaite des loyers à percevoir sur les biens financés.

Remboursement anticipé :

L'emprunteur pourra se libérer par anticipation en totalité ou en partie, avec un préavis d'un mois à date d'échéance moyennant le paiement d'une indemnité égale à 1% du capital restant dû.

Clauses particulières :

Commission de garantie au taux de 0,40% calculée sur le capital emprunté et prélevé en une seule fois lors du premier déblocage des fonds.

22.1.3.***Prêt Calyon***

En date du 28 mars 2001 la Société « Crédit Agricole Indosuez » (devenue CALYON) a consenti à la société « SCI P01 », filiale à 25% de la FONCIERE INEA : un prêt long terme d'un montant de 78.000.000 FF soit 11.891.023 € destiné au financement d'une partie du prix de réalisation d'un immeuble d'une SHON de 27.451m² à usage de plateforme logistique au sein du Parc Scientifique de Lieusaint.

Le financement de 78.000.000 FF se compose de :

- 1) une partie dénommée « Prêt » d'un montant global de 11.835.000 FF (1.804.234 €) destinée à l'acquisition du terrain
- 2) une partie dénommée « crédit » destinée au financement partiel des dépenses afférentes à la construction d'un montant global de 66.165.000 FF (10.086.789 €) réparti en 2 tranches

Les principales conditions du prêt sont les suivantes :

Durée :

Le prêt et le crédit ont été consentis pour 15 ans.

Remboursement :

Le prêt est intégralement amortissable en 60 trimestrialités jusqu'au 31/03/2016.

Intérêts :

Le prêt et le crédit produisent à ce jour intérêt trimestriellement et à terme échu au taux annuel de référence Euribor 3 mois majoré d'une marge de 1,15% (en phase d'amortissement).

Au terme de la mise en place d'un contrat de swap d'une durée de 7 ans, ce taux variable a été échangé contre un taux fixe de 3,95%.

Remboursement anticipé :

A date d'échéance, ce prêt est remboursable sans pénalité aucune ; hors impact du dénouement de l'instrument de taux mis en place

Garanties :

- Une hypothèque conventionnelle en second rang à hauteur de 66.165.000 FF soit 10.086.789 € sur les biens financés.
- Un engagement de non cession de parts et de maintien de la participation de la société PRD¹⁰.

22.1.4. Convention Lazard¹¹

Au terme d'une convention de prêt en date du 31 mars 2006 conclue entre Banque Populaire Rives de Paris et Natexis Banques Populaires en qualités de prêteurs d'une part et FONCIERE INEA en qualité d'emprunteur d'autre part, les prêteurs ont consenti à FONCIERE INEA un prêt d'un montant nominal de 32.028.937 €.

L'objet de ce prêt est de contribuer à concurrence au plus de 75% au financement du prix d'acquisition d'un cinq ensembles immobiliers à destination et usage de bureaux, situés respectivement à Rouen, Bordeaux Pessac, Nancy, Marseille et Bordeaux Mérignac, composés de 16 immeubles.

Il a été convenu entre les parties de décomposer l'ouverture du crédit en 32 tranches :

- 1) 16 tranches initiales d'un montant cumulé en principal de 25.623.150 €, destinées à financer à hauteur de 60% le prix d'acquisition des Immeubles.
- 2) 16 tranches complémentaires d'un montant maximum cumulé en principal de 6.405.787 € destinées à s'ajouter aux tranches initiales en vue du financement jusqu'à concurrence de 75% du prix d'acquisition des immeubles.

¹⁰ Groupe de promotion immobilière sans aucun lien avec FONCIERE INEA

¹¹ Groupe de promotion immobilière sans aucun lien avec la Banque Lazard

Ce prêt n'a pas été tiré à la date du présent document.

Les caractéristiques du crédit sont comme suit :

Durée :

La convention entre en vigueur à la date de la signature, des actes de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), le remboursement étant dû au plus tard à la dernière échéance fixée au 31 mars 2016.

Taux :

Le taux du crédit se compose du taux Euribor 3 mois plus une marge variable en fonction du taux de commercialisation.

Ce taux a fait l'objet de contrats de swap détaillés en 22.3 « Contrats de SWAP ».

Remboursements anticipés

FONCIERE INEA aura la faculté de rembourser par anticipation tout ou partie de l'encours de chacune des tranches qui auront été mises à sa disposition par les prêteurs, et ce, à compter du deuxième anniversaire de l'expiration de la période de disponibilité. Un tel remboursement par anticipation sera effectué sans versement complémentaire ni pénalité.

Garanties

Les sûretés demandées par les prêteurs sont :

- Les hypothèques conventionnelles : Il est constitué pour chaque Immeuble, aux termes de l'acte de VEFA le concernant, une hypothèque pour le montant maximum du crédit correspondant,
- une délégation du contrat de couverture,
- une cession Dailly loyers au titre de chaque Bail conclu en qualité de bailleur,
- une cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite,
- une cession Dailly assurances Construction,
- des cessions Dailly garanties locatives octroyées,
- un nantissement du compte d'emprunteur.

De plus, FONCIERE INEA s'engage à ce que, dès son achèvement, chaque Immeuble soit assuré conformément à la législation en vigueur.

Clause particulière : Faculté de renonciation au titre du crédit

L'emprunteur aura à tout moment la faculté de renoncer sans pénalité, en une ou plusieurs fois, à toute tranche non utilisée sous la forme d'un tirage en adressant à cet effet une notification à l'agent.

Covenants¹²

"Ratio LTV" désigne, à la date du 31 mars 2008, le rapport exprimé en pourcentage entre l'Encours à cette date (calculé en considérant que les remboursements devant être effectués avant ou concomitamment à cette date ont été effectués) et la valeur de marché des Immeubles déterminée conformément à l'Évaluation

Si à la date du 31 mars 2008 le Ratio LTV, calculé sur la base de l'Évaluation remise par l'Emprunteur à l'Agent conformément à l'Article est supérieur à 70%, l'Emprunteur sera tenu de procéder immédiatement au remboursement anticipé de la portion de l'Encours du Crédit nécessaire afin que le Ratio LTV devienne inférieur ou égal à 70%.

Cas d'exigibilité anticipé

¹² Les covenants ont une valeur contractuelle

- Remboursement anticipé obligatoire en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble
- Remboursement anticipé obligatoire en cas de cession de tout ou partie des titres de l'Emprunteur détenus par les Institutionnels
- Remboursement anticipé obligatoire au 31 mars 2008 en cas de non respect des covenants
- Remboursement anticipé obligatoire en cas de diminution du TCS d'un immeuble

22.2. CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER

1) Contrats de crédit-baux Batical

Dans le cadre de deux conventions de crédits-baux en date du 29 juin et du 30 août 2005, respectivement entre la société « BATICAL » et la société « SCI Saint Honoré Reims Message » et entre la société « BATICAL » et la société « SCI Saint Honoré Reims Longueau », la société BATICAL (le Bailleur) s'est engagée à :

Contrat # 1 :

Acquérir l'ensemble immobilier composé du terrain à bâtir situé sur la commune de Longueau – ZAC Jules Verne, Cadastéré section ZB n°274 pour une contenance de 01ha 80a 42ca et d'un bâtiment d'une SHON de 3.008m², dont 2.785m² à usage de messagerie et 223 m² de bureaux.

Contrat # 2 :

Acquérir l'ensemble immobilier composé du terrain à bâtir situé à Reims (51100) Zone Industrielle de Reims Saint Leonard, Cadastéré section T 471/474/477/478/479 lieudit Le Pourcelet et d'un bâtiment d'une SHON de 3.503 m², dont 2.982 m² à usage de messagerie et 521 m² de bureaux et locaux sociaux.

Les principales conditions des contrats sont :

Montant :

Contrat # 1 :

- Financement par BATICAL : 2.194.500 €
- Financement par avance preneur : 115.500 €

Contrat # 2 :

- Financement par BATICAL : 2.489.000 €
- Financement par avance preneur : 131.000 €

Tout dépassement des montants ci-dessus étant financé par avance preneur.

Durée :

Pour chacun des deux contrats, la durée est de 12 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Intérêt (« Loyers » de crédit-bail) :

Les loyers de crédit-bail sont constitués de 48 trimestrialités constantes à terme à échoir se composant d'une part « amortissements » et d'une part « intérêt » qui selon les contrats est la suivante :

Contrat # 1 : taux variable sur la base de l'Euribor 3 mois + 0,90 %, minoré du loyer correspondant au financement par avance preneur (115.500 €).

Contrat # 2 : taux variable sur la base de l'Euribor 3 mois + 0,90 % minoré du loyer correspondant au financement par avance preneur (131.000 €).

Indemnité de résiliation :

Après 7 ans de bail, le preneur aura la faculté de demander la résiliation du contrat de crédit-bail. L'indemnité de résiliation sera égale à la somme des éléments suivants :

- 40% des loyers restant dus jusqu'au terme du bail, en ce compris la valeur résiduelle majorée de la TVA ;
- et le cas échéant, au solde de l'avance preneur ou des subventions figurant dans les livres du bailleur.

Remboursement anticipé (« Levée d'option anticipée »)

Au terme de la 7ème année de contrat de crédit-bail, FONCIERE INEA pourra lever par anticipation l'option d'achat, sous réserve d'être parfaitement à jour dans le respect des clauses de la convention de crédit bail, en vue d'acquérir le bien et ce, pour chacun des contrats.

L'acquisition par anticipation se fera uniquement aux dates anniversaires.

Le prix de l'option d'achat sera égal à la somme des éléments suivants :

- la somme des loyers restant dus calculés au dernier taux facturé, actualisée
- minorée du solde de l'avance preneur et des subventions figurant aux livres du bailleur,
- et majorée de la valeur résiduelle.

Garanties

Pour chacun des contrats, le preneur sera tenu notamment de présenter :

- Engagement de non cession de parts et de non modification du capital des SCI, crédit-preneuses dont les capitaux respectifs seront détenus à 90% par la société Messageries Développement, sans l'accord de BATICAL,
- Engagement de PROSDIM SAS de non cession d'actions et de non modification du capital de la société Messageries Développement sans accord préalable de BATICAL pour le cas où la participation de PROSDIM dans la société Messageries Développement deviendrait inférieure à 56%,
- Cession Dailly des loyers de sous location à provenir de la société SERNAM XPRESS,
- Cession Dailly sur la mise en place de la garantie de taux souscrite

2) Contrat de crédit-bail Alsabail

Dans le cadre d'une convention de crédit-bail en date du 15 avril 2005 et d'un avenant en date du 12 décembre 2005, entre la société « ALSABAIL – Alsacienne de Crédit-bail Immobilier » et la société « SCI Saint Honoré Strasbourg », la société Alsabail (le Bailleur) s'est engagée à :

- acquérir un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux, d'une SHON de 2.943 m² situé à Strasbourg-Neuhof, 4, rue de la Bastia, édifié sur un terrain de 15.952 m² appartenant au port autonome de Strasbourg et amodié au profit de la société Alsabail pour une durée de 30 ans,
- financer les travaux d'aménagement et de mise en conformité,
- financer les travaux d'extension du bâtiment existant pour une SHON de 739 m².

Les principales conditions du contrat sont :

Montant :

Financement par Alsabail : 1.860.000 €

Durée :

La durée du contrat est fixée à 11 ans, 3 trimestres et 2,5 mois avec une échéance finale fixée au 31 mars 2017.

Intérêts (Loyers de crédit-bail) :

Le paiement des intérêts du présent crédit-bail se répartit en 2 tranches :

- un loyer à compter de l'acquisition correspondant au financement de 1.210.000 € égale à la somme du remboursement progressif en capital sur 47 trimestres consécutifs et des intérêts décomptés trimestriellement au taux Euribor 3 mois majoré de 0,90% et calculé sur le nombre exacte de jours de la période.
- un loyer complémentaire à compter du premier jour du trimestre suivant l'achèvement des travaux égale à la somme des amortissements progressifs du capital sur 45 trimestres pour un montant de 615.000 €, d'une valeur résiduelle en capital de 35.000 € reprise dans le prix de vente et des intérêts décomptés trimestriellement sur un capital de 650.000 € sur la base du taux Euribor 3 mois majoré de 0,90% et calculé sur le nombre exacte de jours de la période.

Intérêts de retard

En cas de retard de paiement d'une trimestrialité de loyer, le preneur devra verser à Alsabail ledit loyer majoré d'un intérêt de retard calculé au taux moyen mensuel du marché monétaire augmenté de 5 points.

Remboursement anticipé (« Levée d'option anticipée »)

L'acquisition anticipée est possible à partir de la 8^{ème} année suivant la prise d'effet du crédit-bail avec un préavis de 6 mois.

Le prix de l'option d'achat sera égal à la somme des éléments suivants :

- le capital restant dû majoré du paiement d'une indemnité de 0,30%.
- minoré du solde de l'avance preneur et des subventions figurant aux livres du bailleur,
- et majorée de la valeur résiduelle.

Garanties

Le preneur sera tenu de présenter :

- un engagement de non cession de parts de Saint Honoré Strasbourg sans l'accord d'Alsabail,
- une promesse de cession des loyers de sous-location résultant du bail consenti au profit de la société Sernam-Xpress,

3) Contrat de crédit-bail Slibail/Fructicomi

Dans le cadre d'une convention de crédit-bail en date du 6 mars 2006, entre les sociétés « FRUCTICOMI » et « SLIBAIL Immobilier » et la société « SCI Saint Honoré Toulouse », les sociétés « FRUCTICOMI » et « SLIBAIL Immobilier » (les Bailleurs) se sont engagées à financer la construction d'un immeuble à usage d'entrepôt d'une SHON de 5.501 m² situé à Castelnau d'Estrefonds.

Les principales conditions du contrat sont :

Montant :

Les sociétés « FRUCTICOMI » et « SLIBAIL Immobilier » agissent pour moitié chacun du montant de financement ; 2.375.000 € (soit 4.750.000 € au total)

Durée :

La durée du contrat est fixée à 12 ans. La prise d'effet étant fixée au jour de réception des travaux (au plus tard au 1^{er} janvier 2007) l'échéance finale fixée au plus tard au 1^{er} janvier 2019.

Intérêts (Loyers de crédit-bail) :

Pour toute la durée du Crédit-bail, le loyer trimestriel du aux bailleurs sera égale à la somme de :

- l'amortissement financier de l'immeuble objet du crédit-bail

- les intérêts de la période de loyer calculés en appliquant à la valeur résiduelle du crédit-bail un taux égale à l'Euribor 3 mois majoré de 1%.

Consolidation du taux variable

Pendant toute la durée du bail, il sera possible de substitué au taux d'intérêt variable, le taux référencé égale à TEC 10 + 0,6% (avec TEC 10 aux de l'échéance constante référencé par le ministère de l'économie et des finances) et cela pour une durée de 3 ans.

Remboursement anticipé (« Levée d'option anticipée »)

L'acquisition anticipée est possible à partir de la 5^{ème} année suivant la prise d'effet du crédit-bail avec un préavis de 4 mois.

Le prix de levée de l'option HT sera alors égal au montant de la valeur résiduelle contractuelle (encours) majorée de 3%.

Garanties

Le preneur sera tenu de présenter :

- une caution solidaire de la société « Saint Honoré Patrimoine » au profit des bailleurs,
- un engagement de non modification de la forme juridique de la société « Saint Honoré Patrimoine »,
- un engagement de non cession de parts dans la société « SCI Saint Honoré Toulouse » sans l'autorisation des bailleurs,
- une promesse de cession des loyers de sous-location résultant du bail consenti au profit de la société Semam-Xpress,
- un nantissement du crédit-bail immobilier.

4) Contrat de crédit-bail Eurosic/Palatine Mur

Dans le cadre d'une convention de crédit-bail en date du 29 novembre 2005, entre les sociétés « EUROSIC » et « PALATINE MUR » et la société « SCI Saint Honoré Reims Entrepôt », les sociétés « EUROSIC » et « PALATINE MUR » (les Bailleurs) se sont engagées à financer la construction d'un immeuble à usage d'entrepôt d'une SHON de 6.410 m² situé à Reims Saint Leonard.

Les principales conditions du contrat sont :

Montant :

Les sociétés « EUROSIC » et « PALATINE MUR » financent conjointement le projet pour un montant total de 3.567.000 € ;

- 178.350 € par avance preneur
- 3.388.650 € sur fonds propres

Durée :

La durée du contrat est fixée à 12 ans. La prise d'effet étant fixée au jour de réception des travaux (1^{er} juillet 2006).

Intérêts (Loyers de crédit-bail) :

- Quote-part de loyers sur ressource propres des bailleurs (3.388.650 €) :

Ces loyers sont payables à compté de la date de réception des travaux (1^{er} juillet 2006) et comprennent une part de remboursement de capital et une part d'intérêts trimestriels calculée par l'application à l'encours financier d'un taux Euribor 3 mois majoré de 1%.

- Quote-part de loyer relative au financement assuré par les bailleurs au moyen d'un prêt de 178.350 € consenti par le preneur :

La quote-part de ces loyers annuels est fixée sur la base d'un montant HT maximum de 178.350 € amortissables en à hauteur de 1/12^{ème} par an et payables trimestriellement d'avance à compter du 1^{er} juillet 2006.

Consolidation du taux variable

A partir de la deuxième année de crédit-bail, sous réserve d'un préavis de 3 mois, il sera possible de substituer au taux d'intérêt variable, le taux référencé égale à TEC 10 + 1,3% (avec TEC 10 aux de l'échéance constante référencé par le ministère de l'économie et des finances) et cela pour une durée de 3, 4 ou 5 ans.

Remboursement anticipé (« Levée d'option anticipée »)

L'acquisition anticipée est possible à partir de la 5^{ème} année suivant la prise d'effet du crédit-bail avec un préavis de 12 mois.

Le prix de levée de l'option HT sera alors égal au montant de la valeur résiduelle contractuelle majorée de 4%.

Garanties

Le crédit-bail est garanti par les éléments suivants :

- une cession des loyers de sous-location résultant des baux consentis sur l'immeuble financé,
- une caution solidaire de la société « Acanthe Ingénierie » au profit des bailleurs,
- un engagement de non cession de parts dans la société « SCI Saint Honoré Reims Entrepôt » et de non augmentation de capital sans l'autorisation des bailleurs,
- un nantissement de l'avance preneur.

22.3. CONTRATS DE SWAP

Dans le cadre de sa politique de couverture des taux d'intérêt, FONCIERE INEA a souscrit directement ou indirectement, les contrats de swap suivants :

1) SCI P01 auprès de Calyon

Pour le prêt Calyon (cf. 22.1.3 « Prêt Calyon »), en date du 29 septembre 2005, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ immédiat au 30 septembre 2005. Le contrat porte sur un montant notionnel de 9.886.319 €, une durée de 10,5 ans et l'échange de 2,80% trimestriel exact/360 en taux fixe contre un taux variable Euribor 3 mois trimestriel, base exacte/360. La dernière échéance est donc fixée au 31 mars 2016, les règlements se faisant en fin de période trimestrielle, en compte.

2) FONCIERE INEA auprès de Natexis Banques Populaires :

a) En date du 2 mai 2006, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ différé au 29 décembre 2006. Le contrat porte sur un montant notionnel de 10.365.188 €, une durée de 10 ans et l'échange de 4,1750% trimestriel exact/360 en taux fixe contre un taux variable Euribor 3 mois trimestriel, base exacte/360. La dernière échéance est donc fixée au 31 mars 2016, les règlements se faisant en fin de période trimestrielle, en compte.

b) En date du 18 avril 2006, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ différé au 29 juillet 2007. Le contrat porte sur un montant notionnel de 9.339.750 € et 34 échéances trimestrielles dont la dernière fixée au 31 mars 2016. La FONCIERE INEA s'engage à régler un taux de 4,2375% trimestriel exact/360 contre un taux variable Euribor 3 mois trimestriel, base exacte/360 réglés en fin de période trimestrielle.

c) En date du 18 avril 2006, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ différé au 29 décembre 2007. Le contrat porte sur un montant notionnel de 8.796.000 € et 34 échéances trimestrielles dont la dernière fixée au 31 mars 2016. La FONCIERE INEA s'engage à régler un taux de 4,2375% trimestriel exact/360 contre un taux variable Euribor 3 mois trimestriel, base exacte/360 réglés en fin de période trimestrielle.

3) SCI Saint Honoré Longueau auprès de Fortis Banque France :

En date du 2 janvier 2006, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ immédiat. Le contrat porte sur un montant notionnel de 2.182.387 €, une durée de 5 ans et l'échange de 3,24% trimestriel exact/360 en taux fixe contre un taux variable Euribor 3 mois trimestriel, base exacte/360. La dernière échéance est donc fixée au 3 janvier 2011, les règlements se faisant en fin de période trimestrielle, en compte.

4) SCI Saint Honoré Reims Messagerie auprès de Fortis Banque France :

En date du 2 janvier 2006, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ immédiat. Le contrat porte sur un montant notionnel de 2.451.806 €, une durée de 5 ans et l'échange de 3,24% trimestriel exact/360 en taux fixe contre un taux variable Euribor 3 mois trimestriel, base exacte/360. La dernière échéance est donc fixée au 3 janvier 2011, les règlements se faisant en fin de période trimestrielle, en compte.

22.4. CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES AVEC GEST SARL

La Société GEST est une Société à responsabilité limitée au capital de 4.000 euros, dont le siège social est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, immatriculée sous le numéro 479 349 516 RCS NANTERRE.

Le capital social est divisé en 400 parts de 10 euros chacune et réparti comme suit :

Madame Arline GAUJAL-KEMPLER à concurrence de 134 parts numérotées de 1 à 100 et de 301 à 334

Monsieur Philippe ROSIO à concurrence de 133 parts numérotées de 101 à 200 et de 335 à 367

Monsieur Alain JULIARD à concurrence de 133 parts numérotées de 201 à 300 et de 368 à 400 La Société GEST a notamment pour objet toutes opérations de gestion immobilière et d'administration de sociétés.

Les co-gérants de la Société GEST sont Monsieur Philippe ROSIO, Madame Arline GAUJAL-KEMPLER et Monsieur Alain JULIARD.

Les principales dispositions des statuts de la société GEST sont les suivantes :

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DES PARTS - AGREMENT (extrait)

1. Les parts sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes, même entre .ascendants et descendants et entre conjoints, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant. Pour l'application de cette règle, le terme cession vise toutes transmissions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit de parts sociales.

2. Les parts sociales sont librement transmises par voie de succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers ayant droits ou conjoint ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité en nombre des associés survivants représentant au moins la moitié des parts sociales.

ARTICLE 14 – NOMINATION DES GERANTS

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés, pour une durée limitée ou non, par décision collective ordinaire des associés.

ARTICLE 15 – POUVOIRS DES GERANTS

1. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

2. Dans les rapports entre eux et entre associés, les gérants ont les pouvoirs nécessaires, dont ils peuvent user ensemble ou séparément – sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle soit conclue – pour faire toutes les opérations se rattachant à l'objet social, dans l'intérêt de la société.

Toutefois, ne peuvent être réalisées ou consenties qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposée aux tiers, les opérations suivantes :

- les emprunts à l'exception des découverts en banque et des dépôts consentis par les associés,
- les achats, échanges et vente d'établissements commerciaux ou d'immeubles,
- la concession totale ou partielle de fonds en location-gérance ou la prise en location-gérance d'un fonds de commerce,
- les hypothèques et nantissements sur les biens de la société,
- la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise de participation dans ces sociétés
- l'adhésion à un groupement d'intérêt économique ou à tout autre groupement ou association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la société.

GEST sous-loue également à FONCIERE INEA les locaux de l'établissement secondaire de la Société boulevard de Picpus 75012 Paris (cf. détails § 16.5.2)

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS DES GERANTS – DELEGATIONS

1. Le ou les gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux ne peut, sans y avoir été préalablement autorisé par une décision ordinaire des associés, faire pour son compte personnel ou celui de tiers, aucune opération entrant dans l'objet social, ni occuper un emploi quelconque dans une entreprise concurrente.

2. Ils peuvent, d'un commun accord, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables à un ou plusieurs directeurs et constituer des mandataires spéciaux et temporaires.

ARTICLE 17 – CESSATION DE FONCTIONS DES GERANTS (extrait)

1. Tout gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable par décision collective ordinaire des associés. Si sa révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. En outre, le gérant est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

2. Tout gérant peut résigner ses fonctions à tout moment en respectant un préavis d'un mois qui court à compter de la date d'information des associés. Par décision collective

ordinaire, les associés peuvent dispenser le gérant de l'exécution du préavis. Les fonctions du gérant prennent également fin dans les cas prévus à l'article 12 ci-dessus (décès, liquidation judiciaire d'un associé).

ARTICLE 20 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES (extrait)

Sous réserves d'exceptions qui pourraient être précisées par les statuts, les décisions ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation ou réunion, les associés sont convoqués ou consultés une deuxième fois et les décisions sont alors valablement adoptées à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, mais à la condition de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première assemblée ou consultation.

ARTICLE 21 – DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES (extrait)

1. Les associés, au moyen de décisions qualifiées d'extraordinaires, se prononcent sur la modification des statuts, l'agrément en qualité d'associé ou l'autorisation de transmission de parts sociales soumise à agrément.

2. Les décisions extraordinaires doivent être adoptées par les associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

GEST a conclu avec FONCIERE INEA un Contrat de Management et de Gestion Administrative permettant d'externaliser sur GEST l'ensemble des missions de management. La durée minimale de ce contrat est de 7 ans après la date effective à laquelle FONCIERE INEA aura pris le statut de SIIC, il peut se prolonger par la suite par périodes de 5 ans par tacite reconduction.

Les missions de GEST consistent à assister FONCIERE INEA ou à coordonner ses prestataires de services dans les domaines suivants :

- La gestion administrative de FONCIERE INEA et de ses filiales qui comprend le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales, et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- L'asset management qui comprend la recherche de produits, les due diligences, les négociations avec les vendeurs, le financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec le gestionnaire desdits immeubles, le suivi des travaux, les questions d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des Immeubles.

La rémunération de GEST est la suivante :

- Rémunération de gestion administrative : égale à 0,50% des loyers annuels encaissés et des charges refacturées TTC.
- Rémunération d'asset management : égale à 0,50% de la valeur nette comptable des immeubles gérés directement ou indirectement au cours de l'année. Lors de la vente d'immeubles ou lors de la mise en place de refinancements paiement par FONCIERE INEA à GEST des coûts directs générés par ladite opération d'acquisition de vente ou de refinancement plus une marge de 30% avec budget préalable.
- Rémunération liée à la performance : égale à 5% du résultat net avant dotations aux amortissements, charges financières et impôts et taxes (dit «EBITD») et à 10% de la progression annuelle de ce même EBITD. Cette rémunération dite de

performance est censée tenir compte des résultats obtenus tant au niveau du développement de la Société que des arbitrages sur actifs qui seront réalisés. A cet effet, il est convenu que les plus values sur arbitrages seront comprises dans l'EBITD. En cas de résiliation du présent contrat, la rémunération ci dessus restera due au titre de l'exercice en cours à la date de résiliation effective, et des deux exercices suivants.

- Rémunération minimale : € 500.000,00 HT. Cette somme est indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Si le portefeuille des Immeubles venait à être augmenté et que cette augmentation générerait une hausse d'activité de la gestion administrative pour GEST ou, au contraire, représentait un montant d'honoraires disproportionné, les parties conviennent alors de se rencontrer aux fins de négocier en toute bonne foi une réactualisation du minimum forfaitaire ou du pourcentage facturé.

- Rémunérations annexes possibles :
 - Rémunération de la mission d'assistance à la conclusion des baux ou à leur renouvellement : rémunération égale à 5% du loyer annuel hors taxes et hors charges ;
 - Rémunération de GEST pour les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée ou de suivi de travaux exceptionnels : égale à 4% du montant des travaux hors taxes ;
 - Rémunération lors toute levée de fonds et lors de l'admission sur un marché réglementé français : rémunération de 500.000 € payable lors de la première cotation de la Société et destinée à couvrir l'ensemble de ses travaux spécifiques devant être réalisés à cette occasion ou dans le cadre de cette mission ;
 - Augmentations de capital à venir (en ce non compris les fonds provenant de l'exercice de droits préférentiels de souscription) rémunération HT égale à 1,50% des fonds versés uniquement sur les souscriptions apportées par GEST.

Les autres conditions du contrat sont usuelles : clause résolutoire en cas de manquement par une partie, litiges soumis à arbitrage ad hoc.

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par le Propriétaire, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat, (licenciements, etc....), le Propriétaire versera au Manager une indemnité hors taxe égale à 12/24ème de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat.

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

23.1. RAPPORT D'EVALUATION

En la personne de Monsieur Philippe ROSIO a demandé à Atisreal Expertise, Groupe BNP PARIBAS, de procéder à l'estimation de la valeur vénale avec visite de 10 sites à usage principal de bureaux ci-après désignés et dépendant du patrimoine de La FONCIERE INEA à la date du 20 septembre 2006.

Le patrimoine soumis à expertise comporte en outre des immeubles en cours de construction ainsi qu'un terrain à bâtir sur lequel un permis de construire a été déposé en mairie (Site d'Orléans). Nous avons considéré tous les immeubles achevés dans le cadre de nos expertises. De plus, nous avons considéré que les biens étudiés sont conformes aux permis de construire et qu'ils 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.

La présente évaluation est réalisée pour chaque bien considéré individuellement. La prise en compte de l'effet portefeuille est intégrée au tableau récapitulatif des valeurs par une majoration du prix global de l'ordre de 5 %. En effet, l'arbitrage de la totalité de ce portefeuille nous amène à intégrer une sur côte dans une conjoncture de marché de sous offre, fortement concurrentiel. Fait à Levallois, le 03 octobre 2006.

Aurélien VALENCIA Coralie COUVRET
Expert Immobilier Directrice Générale Déléguée

Estimation en valeur vénale avec visite de 10 immeubles à usage principal de bureaux à la date du 20 septembre 2006 pour le compte de la Foncière INEA.

FONCIERE INEA
TABLEAU RÉCAPITULATIF DES EXPERTISES
VALEURS VÉNALES AU 20 SEPTEMBRE 2006

REFERENCE DOMIER	ADRESSE	CODE PORTAL	VILLE	DATE CONSTRUCTION ou de LIVRAISON	NATURE et SURFACE CONSIDEREE DES LOCAUX	NATURE et NOMBRE DE PARCOURS	SURFACES LOUEES	SURFACES VACANTES	LOYER NET CONSIDERE HT-ACm	VALEUR LOCATIVE IDEA LOCAUX VACANTS HT-ACm	REVENU POTENTIEL GLOBAL HT-ACm (1)	VALEUR LOCATIVE GLOBALE HT-ACm	Taux de RENDEMENT DE MARCHÉ	Taux de RENDEMENT RETENU	VALEUR VÉNALE				VALEUR VÉNALE HT-ACm* ou HDM*	Taux de RENDEMENT EFFECTIF	VALEUR VÉNALE HORS TAXES HORS DROITS INTEGRANT EFFECT PORTFOLLE de 6%	Taux de RENDEMENT EFFECTIF INTEGRANT EFFECT PORTFOLLE de 6%
																Hors Taxes ou Droits Complets	Hors Taxes ou Droits Complets	Hors Taxes ou Droits Complets				
2006-307-1	1 rue CLAUDE CHAMPE BUIRON-JAAY - TECHNIPOL METZ	57000	METZ	2005-04	S : 2.454 m² B : 2.454 m²	Ext : 63 u	2.454 m²	0 m²	257 978 €	0 €	257 978 €	258 910 €	7,75 % à 8,50%	7,75 % à 8%		8 660 000 €	1 800 €	3 716 000 €	1 654 €	8,02%		
2006-307-2	10 Impasse JEAN BAPTISTE BAY JAC DE L'ARROPORT	34470	PEROLS	2004-10-05 Ext B : 2005-05	S : 3.266 m² B : 2.823 m²	Ext : 85 u	2.033 m²	1.233 m²	260 564 €	165 533 €	426 097 €	426 097 €	7,80 % à 8,25%	7,80%		6 870 000 €	1 800 €	5 467 000 €	1 539 €	7,80%		
2006-307-3	1 rue DE BRUILLERES ESPACE EUROPEEN DE L'ENTREPRISE	67320	SCHULTZHEIM	2005-06	S : 7.326 m² B : 2.074 m²	Ext : 238 u	7.326 m²	0 m²	565 376 €	0 €	565 376 €	565 426 €	7,80 % à 8,25%	7,80%		4 780 000 €	1 800 €	4 876 000 €	1 539 €	7,79%		
2006-307-4	1 rue LUDWIG CARL HALLING SINO - IMMO DE LA VITINE	76130	MONT SAINT AIGNAN	2005-06	S : 7.326 m² B : 2.074 m²	Ext : 238 u	7.326 m²	0 m²	565 376 €	0 €	565 376 €	565 426 €	7,2 % à 7,50%	7,20%		10 000 000 €	1 800 €	13 295 000 €	1 793 €	7,20%		
2006-307-5	1 rue ANNE PNE-ANANE	33700	MERIGNAC	2005-07	S : 6.024 m² B : 7.105 m²	Ext : 245 u	6.024 m²	0 m²	652 762 €	0 €	652 762 €	652 762 €	7,5 % à 8,0%	7,50%		3 410 000 €	1 800 €	3 471 000 €	1 544 €	7,77%		
2006-307-6	Avenue LEONARDO VINCI	33500	PRESSAC	2005-06	S : 7.105 m² B : 7.105 m²	Ext : 395 u	5.508 m²	1.597 m²	559 405 €	163 667 €	643 072 €	643 072 €	7,5 % à 8,0%	7,50%		11 000 000 €	1 800 €	11 225 000 €	1 552 €	7,60%		
2006-307-7	1 rue DE BANCHE TECHNIPOL DE CHATEAU COMBENT	13008	MARSEILLE	2005-07 Ext B : 2005-07	S : 9.042 m² B : 9.042 m²	Ext : 255 u	0 m²	9.042 m²	0 €	1 175 450 €	1 175 450 €	1 175 450 €	7,75%	7,75%		14 800 000 €	1 800 €	15 168 000 €	1 648 €	7,75%		
2006-307-8	Avenue PAUL WALLER ALLÉE DE LONDCHAMP - BRANDOS	54600	VILLERS LES NANCY	2005-07	S : 3.441 m² B : 3.441 m²	Ext : 120 u	0 m²	3.441 m²	0 €	430 126 €	430 126 €	430 126 €	7,80 % à 8,25%	7,80%		6 420 000 €	1 800 €	5 518 000 €	1 575 €	7,79%		
2006-307-9	1 rue FOURRE 5 RUE CHOCOT - LE FREME	44000	NANTES	2005-06	S : 2.931 m² B : 2.931 m²	Ext : 37 u	2.649 m²	282 m²	440 025 €	39 454 €	479 479 €	481 159 €	7,0 % à 7,5%	7,00%		8 810 000 €	1 800 €	6 725 000 €	2 355 €	7,19%		
2006-307-10	14 Avenue DES DROITS DE L'HOMME CHAMP CHIRON	45000	ORLEANS	2005-00 TAB en projet (3)	S : 3.053 m² B : 2.742 m²	Ext : 91 u	3.053 m²	0 m²	329 707 €	0 €	329 707 €	357 751 €	7,75 % à 8,50%	8,50%		4 020 000 €	1 800 €	4 265 000 €	1 300 €	7,72%		
										334 050 €	334 050 €	334 050 €	7,75 % à 8,50%	7,75%		4 870 000 €	1 800 €	4 965 000 €	1 775 €	7,75%		
TOTAL										8 881 046 €	2 002 850 €	8 884 897 €	-	-	-	88 200 000 €	-	87 828 000 €	1 842 €	7,56%	80 610 000 €	7,22%

Il nous a été demandé par notre mandant de considérer l'ensemble des constructions actuelles.

(1) - Prix de l'Etat Immobilier - Loyer des locaux loués - 1/10000 Loyer des locaux vacants
(2) - 6% - Coût d'investissement
(3) - Tab en projet - Loyer à être considéré dans notre projet de travail.

Fait à Levallois, le 19 octobre 2006

Par Corinne COURET, Directrice Générale Déléguée
Par Aurélie VALENCIA, Expert Immobilier

- Descriptif du patrimoine

Le portefeuille est composé de 10 sites (24 immeubles et 1 terrain) répartis en régions à savoir :

Numéro	Localisation	Nombre d'immeubles
1	Château Gombert	5
2	Mérignac	4
3	Metz	1
4	Mont Saint Aignan	1
5	Nancy	3
6	Nantes	1
7	Orléans*	2
8	Perols,	2
9	Pessac	3
10	Strasbourg	3
		25

(*) Le site d'Orléans comprend un immeuble livré en 2000 et un terrain sur lequel un permis de construire a été déposé.

Le patrimoine représente une surface globale de 52.491 m² dont les constructions ou livraisons sont réparties comme suit :

Construction Livraison	Nombre de site	Surfaces considérées en m ²
Antérieure à 2006	2	5.587 m ²
2006	10	25.655 m ²
Postérieure à 2007	13	21.249 m ²
TOTAL	25	52.491 m²

L'ensemble du patrimoine est à usage principal de bureaux (avec commerces en pied d'immeuble pour le site de Nantes).

- Localisation et environnement

Les sites se localisent sur des marchés locaux identifiés, situés dans des zones tertiaires connus excepté le site de Nantes implanté dans le centre ville.

- Descriptif des constructions

Il s'agit d'immeubles récents, neufs, en cours de construction ou à construire. Le patrimoine se compose d'immeubles présentant un bon niveau de prestations et d'équipements. Les immeubles 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,...

- 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 ²	
- Des immeubles livrés avant 2006	100%
- Des immeubles livrés en 2006	75%
- Des immeubles livrables après 2006	28,3%

Taux d'occupation financier en K€	
- Des immeubles livrés avant 2006	100%
- Des immeubles livrés en 2006	75,7%
- Des immeubles livrables après 2006	25,8%

Loyers des locaux loués en €	3.861.045€
Valeur locative des locaux vacants	2.803.653€
Revenu potentiel (*)	6.664.647€
Valeurs locatives globales de marché	6.682.743€

(*) : loyers des locaux loués + valeurs locatives des locaux vacants.

Les baux ont été consentis généralement à des valeurs locatives de marché, assortis fréquemment de périodes fermes de 6 ou 9 ans, et dont les travaux d'entretiens sont à la charge du Bailleur. Les autres clauses des baux sont « standard investisseur » et favorables au bailleur. Les locataires en place présentent souvent de bonnes signatures. Les lots vacants sont tous assortis d'une garantie locative ou d'un paiement fractionné du prix de vente en fonction des surfaces louées (excepté un lot à Nantes en rez-de-chaussée).

• Environnement

Nous considérerons l'ensemble des bâtiments en conformité avec les réglementations existantes. Ces immeubles étant édifiés 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. Pour les sites dont nous avons eu copie de l'acte de vente, aucun signe de pollution n'a été relevé.

• Valorisation à septembre

2006 Valeur vénale « occupé » du patrimoine : 86.200. 000 Euros Hors Droits ou Hors Taxes Hors Frais

Taux de rendement effectif global : 7,58% Ration au m² : 1.642 € HT-HF/m² ou HD/m

Valeur vénale « occupé » du patrimoine intégrant un effet portefeuille de 5% : 90.510.000 Euros Hors Droits ou Hors Taxes Hors Frais

Taux de rendement effectif global : 7,22% Ration au m² : 1.724 € HT-HF/m² ou HD/m²

Fait à Levallois, le 12 octobre 2006
Par Aurélie VALENCIA, Expert immobilier
Par Coralie COUVRET, Directrice Générale Déléguée

23.2. METHODES D'EVALUATION ET DEFINITIONS

A. NOTION DE VALEUR VENALE

La VALEUR VÉNALE correspond au meilleur prix auquel un bien pourrait raisonnablement être vendu à la date de l'expertise. Cette valeur est donc celle d'un bien soumis au jeu de l'offre et de la demande sur un marché déterminé, et dans les conditions suivantes :

- _ il existe des acheteurs susceptibles d'acquérir le bien,
- _ le vendeur a la ferme intention de vendre, mais n'est pas contraint de réaliser trop rapidement une opération ayant pour conséquence la liquidation brusquée de son patrimoine,
- _ le délai de commercialisation est raisonnable et tient compte de la nature et de l'importance du bien, ainsi que de l'état du marché, celui-ci étant supposé ne pas subir de variations significatives pendant ladite période,
- _ le bien est proposé sur le marché au plus grand nombre d'acquéreurs possible,
- _ il ne sera pas tenu compte d'une surenchère éventuelle émanant d'un acheteur agissant en raison d'une convenance particulière.

Elle ne doit pas être confondue avec :

- _ la valeur à neuf ou valeur d'assurances (police),
- _ la valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- _ la valeur économique d'utilisation,
- _ la valeur d'expropriation.

B. NOTION DE VALEUR LOCATIVE

La valeur locative résulte, pour chaque catégorie de bien considéré, de la confrontation permanente de la demande de locaux à la location avec l'offre disponible sur le marché à un moment donné.

Les transactions effectives et récentes permettent de mesurer le résultat de cette confrontation. Cette valeur est représentée par le loyer annuel acceptable contractuellement dans le cadre des baux soumis à la législation actuelle, normalement applicable à la catégorie du bien concerné, avec les principales clauses d'usage.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance et les raisons d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans la conclusion d'un bail.

NOTION DE VALEUR LOCATIVE EN MATIERE DE LOCAUX COMMERCIAUX A USAGE DE BUREAUX

Par référence au marché des bureaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil (le plus souvent à la charge du Bailleur). Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L 145 du nouveau code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 Septembre 1953 et des textes subséquent, et fixant ce loyer sont les suivantes :

_ bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul,
_ indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.,
_ impôt foncier, assurances des locaux et taxe sur les locaux à usage de bureaux remboursés par le Preneur au Bailleur,
_ toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

NOTION DE VALEUR LOCATIVE EN MATIERE DE LOCAUX COMMERCIAUX A USAGE DE BOUTIQUES

Par référence au marché de locaux commerciaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil (le plus souvent à la charge du Bailleur).

Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L 454 1 du nouveau code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 Septembre 1953 et des textes subséquent, et fixant ce loyer sont les suivantes :

_ bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul,
_ destination exclusive des locaux,
_ indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.,
_ impôt foncier, assurances des locaux et taxes remboursés par le Preneur au Bailleur,
_ toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'Article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.
_ cession du droit au bail interdite sauf au successeur dans le fonds de commerce.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

C. METHODOLOGIE

L'estimation des différents immeubles étudiés dans le cadre de notre mission a été établie immeuble par immeuble, en essayant d'apprécier chacun d'eux pris isolément. Ces estimations sont différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot, une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail. Pour obtenir ce résultat, nous avons employé une des méthodes en usage dans la profession, à savoir :

_ par capitalisation du revenu locatif : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché correspondantes. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier. Cette méthode est appropriée à l'estimation d'immeubles acquis par des investisseurs, dont la préoccupation première consiste à obtenir la rentabilité optimale d'un capital investi.

La méthode par comparaison directe n'a pas été appliquée, n'étant pas appropriée dans le cas présent.

D. ÉLEMENTS D'APPRECIATION

L'estimation de la valeur vénale des biens a été réalisée en prenant notamment en considération différents éléments :

Nous distinguerons notamment :

- ceux communs à l'ensemble des biens,
- et ceux particuliers à une catégorie de biens.

1. PRINCIPAUX ELEMENTS D'APPRECIATION COMMUNS A L'ENSEMBLE DES BIENS

- _ localisation, environnement,
- _ pollution dans l'aspect environnemental : s'il se révélait une quelconque pollution du sol (hydrocarbures) ou des locaux (présence d'amiante, les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes au Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis) il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimée un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser,
- _ moyen d'accès par rapport aux transports en commun,
- _ qualité architecturale du bâtiment (façade, ossature...),
- _ qualité d'aménagement des parties communes (aménagement du hall, entretien des circulations...),
- _ ancienneté des constructions,
- _ existence de parkings soit dans l'immeuble, soit à proximité immédiate,
- _ revenu locatif,
- _ valeur locative,
- _ durée des baux restant à courir,
- _ qualité des locataires,
- _ demande locative, délais de commercialisation,
- _ importance des locaux vacants,
- _ aménagements et travaux effectués depuis la dernière expertise ou actualisation,
- _ offre concurrente,
- _ évolution du marché local dont dépend chaque bien considéré.

2. ÉLEMENTS 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.

ÉLEMENTS 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 Œuvre 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 Œuvre Nette (S.H.O.N.)** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

_ des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
_ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules,... Cf. Articles L 112-7 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme, et circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990.

NOTA : La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher H.O.N. et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

2. SURFACE UTILE BRUTE (S.U.B.) :

La Surface Utile Brute comprend :

_ les locaux à usage de bureaux, magasins, réserves ou archives, entrepôts...,
_ les circulations horizontales,
_ les sanitaires.

Elle ne comprend pas :

_ les circulations verticales,
_ les murs, les locaux et gaines techniques.

Remarque importante : Les surfaces considérées dans les documents d'expertise ne pourront en aucun cas être assimilées à la superficie privative des lots de copropriété telle que définie par la Loi n° 96-1107 du 18 septembre 1996 améliorant la protection acquéreur, dite Loi Carrez et son Décret d'application n° 96-532 du 23 mai 1997.

Le taux d'occupation exprimé en m² correspond au ratio suivant : Surface des locaux loués/
Surface globale des biens

F. LOYERS

- **Locaux loués** : "*Loyer effectif*"

Dans le cas où les baux et avenants ne nous ont pas été communiqués, nous avons retenu les loyers mentionnés dans les états locatifs communiqués et considérés comme :

_ nets de charges (notamment des charges locatives usuelles et de l'impôt foncier) considérées payables par le Preneur, _ et n'incluant pas, le cas échéant, de clauses de loyers progressifs ou de franchises,

- **Locaux vacants** : "**valeur locative**"

Nous avons retenu le revenu locatif potentiel sur des bases de valeurs locatives de marché.

- **Ensemble des locaux (loués + vacants)** : "**revenu potentiel global**" Le revenu potentiel global correspond à la somme des loyers effectifs des locaux loués et des valeurs locatives des locaux vacants le cas échéant.

G. TAUX DE RENDEMENT – TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de rendement est le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix de vente majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables). *Il convient de distinguer le taux de rendement du taux de capitalisation (rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix d'acquisition, hors taxes, droits et frais).*

- **Taux de rendement de marché** : Ce taux, servant de base aux calculs, a été obtenu par référence au marché de l'investissement, dans chaque catégorie du bien concerné.

- **Taux de rendement effectif** : "Revenu potentiel global" considéré/ Valeur vénale droits compris

H. FRAIS D'ACQUISITION (T.V.A. – DROITS D'ENREGISTREMENT)

Nous avons considéré la fiscalité immobilière applicable aux ventes directes d'immeubles dans la situation la plus générale.

1. T.V.A.

Ce régime est applicable aux ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement et à celle des immeubles récents dont la date d'achèvement des travaux (D.A.T.) ou la date de 1ère occupation (si celle-ci est antérieure à la D.A.T.) remonte à moins de 5 ans, et à condition que la vente n'ait pas été précédée d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens. Dans ce cadre, les frais de vente sont estimés à 1,8% du prix Hors Taxes.

2. DROIT D'ENREGISTREMENT

Il est applicable aux opérations qui interviennent plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, et à celles qui sont faites avant l'expiration de ce délai, si elles ont été précédées d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement, et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens. Le montant des droits d'enregistrement et frais de vente actuellement applicables sont reproduits dans le tableau ci-après.

DROITS D'ENREGISTREMENT ET FRAIS DE VENTE	LOCAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS ET LOCAUX D'HABITATION
Droit départemental	3,60 % (1)
Prélèvement frais	- 0,09 %
Taxe communale (Région Île-de-France)	- 1,20 %
- Taxe État	- 0,20 %
Total avant frais de notaire et d'hypothèques	5,09 %
- Emoluments de Notaire pour ventes supérieures à 16.770 €	0,825 % + T.V.A.
Salaire du Conservateur des hypothèques	0,10 %
TOTAL GÉNÉRAL	6,02 % (2) + 0,182 % (T.V.A.)

(1) Taux éventuellement majoré selon les départements.

(2) Dans le cadre de nos estimations en matière d'immobilier d'entreprise ou d'habitation, nous retenons un montant arrondi à 6,20 %.

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les informations sur les participations devant être rendues publique aux termes des recommandations du Comité Européen des régulateurs des marchés des valeurs mobilières (CESR – Committee of European Regulators) en date de février 2005 figurent aux sections 6.3 et 7 du présent document.

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
1.	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1.	Déclarer toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement et, le cas échéant, de certaines parties de celui-ci – auquel cas ces parties doivent être indiquées. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	Voir paragraphe 1.1 « Personnes responsables »
1.2.	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans la partie du document d'enregistrement dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	Voir paragraphe 1.2 « Attestation des responsables du document de base »
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1.	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	Voir paragraphe 2.1 « Commissaires aux comptes titulaires » et paragraphe 2.2 « Commissaires aux comptes suppléants »
2.2.	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été re-désignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants.	Voir paragraphe 2.1 « Commissaires aux comptes titulaires » et paragraphe 2.2 « Commissaires aux comptes suppléants »
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1.	Présenter les informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période intermédiaire ultérieure, dans la même monnaie. Les informations financières historiques sélectionnées doivent contenir les informations-clés résumant la	Voir chapitre 3 « Informations financières sélectionnées »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	situation financière de l'émetteur.	
3.2.	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies; la présentation des bilans de clôture suffit toutefois à remplir l'exigence d'informations bilantielles comparables.	Voir chapitre 3 « Informations financières sélectionnées »
4.	FACTEURS DE RISQUE	
	Mettre en évidence, dans une section intitulée «facteurs de risque», les facteurs de risque propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité.	Voir chapitre 4 « Facteurs de risque »
	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1.	Histoire et évolution de la société	Voir paragraphe 5.1 « Histoire et évolution de la société »
5.1.1.	Indiquer: – la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur;	Voir paragraphe 5.1 « Histoire et évolution de la société »
5.1.2.	– le lieu et le numéro d'enregistrement de l'émetteur;	Voir paragraphe 5.1 « Histoire et évolution de la société »
5.1.3.	– la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée;	Voir paragraphe 5.1 « Histoire et évolution de la société »
5.1.4.	– le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, son pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire);	Voir paragraphe 5.1 « Histoire et évolution de la société »
5.1.5.	– les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	Voir paragraphe 5.1 « Histoire et évolution de la société »
5.2.	Investissements	
5.2.1.	– décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement;	Voir paragraphe 5.2 « Investissements »
5.2.2.	– décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe);	Voir paragraphe 5.2 « Investissements »
5.2.3.	– fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des	Voir paragraphe 5.2 « Investissements »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	engagements fermes.	
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1.	Principales activités	
6.1.1.	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs-clés y afférents –, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques; et	Voir paragraphe 6.3 « Description du patrimoine et de l'activité »
6.1.2.	Mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement.	Voir paragraphe 6.3 « Description du patrimoine et de l'activité »
6.2.	Principaux marchés	
	Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant le montant total de ses revenus par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Voir paragraphe 6.1 « Environnement sectoriel »
6.3.	Lorsque les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2 ont été influencés par des événements exceptionnels, en faire mention.	N/A
6.4.	Si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées, fournir des informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	Voir paragraphe 4.1.2 « Risques liés à l'exploitation »
6.5.	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Voir paragraphe 6.1.2 « Concurrence »
7.	ORGANIGRAMME	
7.1.	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur.	Voir paragraphe 7 « Organigramme »
7.2.	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	Voir paragraphe 7 « Organigramme »
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1.	Signaler toute immobilisation corporelle importante existant ou planifiée, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus.	Voir chapitre 8 « Propriétés immobilières »
8.2.	Décrire toute question environnementale	Voir chapitre 8 « Propriétés immobilières »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
9.1.	Situation financière	
	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement, décrire la situation financière de l'émetteur, l'évolution de cette situation financière et le résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus, d'un exercice à un autre, dans ces informations financières, dans la mesure nécessaire pour comprendre les affaires de l'émetteur dans leur ensemble.	Voir chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » et chapitre 20 « Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA »
9.2.	Résultat d'exploitation	
9.2.1.	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, en indiquant la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	Voir chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » et chapitre 20 « Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA »
9.2.2.	Lorsque les états financiers font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	Voir chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » et chapitre 20 « Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA »
9.2.3.	Mentionner toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.	Voir chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » et chapitre 20 « Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA »
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1.	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Voir paragraphe 10.1 « Informations sur les capitaux de la Société »
10.2.	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Voir paragraphe 10.2 « Flux de trésorerie » et chapitre 20 « Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de FONCIERE INEA »
10.3.	Fournir : – des informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur;	Voir paragraphe 10.3 « Informations sur les conditions d'emprunt et structure du financement » et 22.1 « Contrats de Prêts »
10.4.	– des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer	Voir paragraphe 10.4 « Restrictions à l'utilisation des capitaux » et 22.1 « Contrats de Prêts »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur;	
10.5.	– des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1.	Voir paragraphe 10.5 « Informations sur les sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements de la Société », 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier » et 22.1 « Contrats de Prêts »
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	
	Lorsque celles-ci sont importantes, fournir une description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, en indiquant le coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur.	Voir chapitre 11 « Recherche et développement, brevets et licences »
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
12.1.	Indiquer les principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement.	Voir chapitre 12 « Informations sur les tendances »
12.2.	Signaler toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	Voir chapitre 12 « Informations sur les tendances »
13.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
	Si l'émetteur choisit d'inclure une prévision ou une estimation du bénéfice dans le document d'enregistrement, celui-ci doit contenir les informations visées aux points 13.1 et 13.2:	
13.1.	– une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation. Il convient d'opérer une distinction nette entre les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et les hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence. Ces hypothèses doivent, en outre, être aisément compréhensibles par les investisseurs, être spécifiques et précises et ne pas avoir trait à l'exactitude générale des estimations sous tendant la prévision;	Voir chapitre 13 « Prévisions ou estimations du bénéfice »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
13.2.	– un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants, stipulant que, de l'avis de ces comptables ou contrôleurs légaux indépendants, la prévision ou l'estimation du bénéfice a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision ou estimation est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.	Voir chapitre 13 « Prévisions ou estimations du bénéfice »
13.3.	La prévision ou l'estimation du bénéfice doit être élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques.	Voir chapitre 13 « Prévisions ou estimations du bénéfice »
13.4.	Si une prévision du bénéfice a été incluse dans un prospectus qui est toujours pendant, fournir une déclaration indiquant si cette prévision est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus.	Voir chapitre 13 « Prévisions ou estimations du bénéfice »
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1.	<p>Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, dans la société émettrice, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de cette société émettrice lorsque ces activités sont significatives par rapport à celle-ci :</p> <p>a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance;</p> <p>b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions;</p> <p>c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans; et</p> <p>d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que la société émettrice dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires.</p> <p>Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles de ces personnes.</p> <p>Pour toute personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour toute personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience en matière de gestion ainsi que les informations suivantes:</p> <p>a) nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire</p>	Voir paragraphe 14.1 « Composition des organes de direction et de contrôle »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	<p>de dresser la liste de toutes les filiales de la société émettrice au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance;</p> <p>b) toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins;</p> <p>c) détail de toute faillite, mise sous séquestre ou liquidation à laquelle une personne visée aux points a) et d) du premier alinéa et agissant en qualité de l'une quelconque des positions visées auxdits points a) et d) a été associée au cours des cinq dernières années au moins;</p> <p>d) détail de toute incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée contre une telle personne par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Il est aussi indiqué si cette personne a déjà été empêchée par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.</p> <p>Si aucune information de la sorte ne doit être divulguée, une déclaration le précisant doit être faite.</p>	
14.2.	<p>Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale</p> <p>Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration le précisant doit être faite.</p> <p>Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.</p> <p>Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.</p>	Voir paragraphe 14.2 « Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
15.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
	Concernant l'intégralité du dernier exercice, indiquer, pour toute personne visée au point 14.1, premier alinéa, a) et d) :	
15.1.	– le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par cette personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, à moins que des informations individualisées ne soient pas exigées dans le pays d'origine de l'émetteur ou soient autrement publiées par l'émetteur;	Voir paragraphe 15.1 « Rémunérations des membres du Directoire »
15.2.	– le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	Voir paragraphe 15.1 « Rémunérations des membres du Conseil de Surveillance »
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
	Pour le dernier exercice de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 14.1, premier alinéa, a):	»
16.1.	– la date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction;	Voir paragraphe 14.1.1 « Composition du Directoire
16.2.	– des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée;	Voir paragraphe 16.5 « Informations sur les contrats de service liant les membres du conseil d'administration ou de la direction générale à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales ».
16.3.	– des informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	Voir paragraphe 14.1.4 « Comité ».
16.4.	Inclure également une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine. Lorsque l'émetteur ne s'y conforme pas, la déclaration doit être assortie d'une explication.	Voir paragraphe 16.6 « Règles relatives au gouvernement d'entreprise »
17.	SALARIÉS	
17.1.	Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document	Voir paragraphe 17.1 « Ressources humaines »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par principal type d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	
17.2.	Participations et stock options	
	Pour chacune des personnes visées au point 14.1, premier alinéa, a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	Voir paragraphe 17.2 « Participations et stock options »
17.3.	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	Voir paragraphe 17.3 « Participations et intéressement du personnel »
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1.	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou, en l'absence de telles personnes, fournir une déclaration négative appropriée.	Voir paragraphe 18.1 « Actionnaire majoritaire »
18.2.	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Voir paragraphe 18.2 « Droits de vote »
18.3.	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	Voir paragraphe 18.3 « Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire »
18.4.	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	Voir paragraphe 18.4 « Accord portant sur le contrôle de la Société »
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	
	Le détail des opérations avec des apparentés (qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) n° 1606/2002) conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement, doit être divulgué en application de la norme pertinente adoptée	Voir chapitre 19 « Opérations avec des apparentés »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	<p>conformément audit règlement, si celui-ci s'applique à l'émetteur.</p> <p>Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées:</p> <p>a) la nature et le montant de toutes les opérations qui – considérées isolément ou dans leur ensemble – sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations avec des apparentés n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours;</p> <p>b) le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations avec des apparentés entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.</p>	
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
20.1.	Informations financières historiques	
	<p>Fournir des informations financières historiques vérifiées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi à chaque exercice. Pour les émetteurs de la Communauté, ces informations financières doivent être établies conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 ou, si celui-ci n'est pas applicable, aux normes comptables nationales d'un État membre. Pour les émetteurs des pays tiers, elles doivent être établies conformément aux normes comptables internationales adoptées en application de la procédure prévue à l'article 3 du règlement (CE) n° 1606/2002 ou aux normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes à ces normes. En l'absence d'équivalence, les informations financières doivent être présentées sous la forme d'états financiers retraités.</p> <p>Les informations financières historiques vérifiées pour les deux derniers exercices doivent être établies et présentées sous une forme compatible avec celle qui sera adoptée dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables auxdits états financiers annuels.</p>	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	<p>Si l'émetteur opère dans son domaine actuel d'activité économique depuis moins d'un an, les informations financières historiques vérifiées pour cette période doivent être établies conformément aux normes applicables aux états financiers annuels en vertu du règlement (CE) n° 1606/2002 ou, si celui-ci n'est pas applicable, aux normes comptables nationales d'un État membre, si l'émetteur est un émetteur de la Communauté. Pour les émetteurs des pays tiers, elles doivent être établies conformément aux normes comptables internationales adoptées en application de la procédure prévue à l'article 3 du règlement (CE) n° 1606/2002 ou aux normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes à ces normes. Ces informations financières historiques doivent être vérifiées.</p> <p>Si elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières vérifiées exigées au titre de la présente rubrique doivent inclure au minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le bilan; b) le compte de résultat; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires; d) le tableau de financement; e) les méthodes comptables et notes explicatives. <p>Les informations financières historiques annuelles doivent faire l'objet d'une vérification indépendante ou d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente.</p>	
20.2.	Informations financières pro forma	
	<p>En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction pourrait avoir influé sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, selon qu'elle aurait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée.</p> <p>Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières proforma.</p> <p>Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe II et inclure toutes les données qui y sont visées.</p> <p>Elles doivent être assorties d'un rapport</p>	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	
20.3.	États financiers	
	Si l'émetteur établit ses états financiers annuels à la fois sur une base individuelle et consolidée, inclure au moins, dans le document d'enregistrement, les états financiers annuels consolidés.	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »
20.4.1	Fournir une déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées. Si les contrôleurs légaux ont refusé d'établir un rapport d'audit sur les informations financières historiques, ou si ce rapport d'audit contient des réserves ou des mises en garde sur l'impossibilité d'exprimer une opinion, ce refus, ces réserves ou ces mises en garde doivent être intégralement reproduits et assortis d'une explication.	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »
20.4.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été vérifiées par les contrôleurs légaux.	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »
20.4.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées.	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »
20.5.	Date des dernières informations financières	
20.5.1	Le dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées ne doit pas remonter: a) à plus de 18 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires qui ont été vérifiés; b) à plus de 15 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires qui n'ont pas été vérifiés.	Voir Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur »
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	
20.6.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers vérifiés, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été examinées ou vérifiées, le rapport d'examen ou d'audit doit également	Voir Chapitre 20.3 « Comptes semestriels de la société au 30 juin 2006 (établis en normes IFRS »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser.	
20.6.2	<p>S'il a été établi plus de neuf mois après la fin du dernier exercice vérifié, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non vérifiées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois du nouvel exercice.</p> <p>Les informations financières intermédiaires doivent être assorties d'états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent; la présentation des bilans de clôture suffit toutefois à remplir l'exigence d'informations bilanciellles comparables.</p>	N/A
20.7.	Politique de distribution des dividendes	
	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard.	Voir paragraphe 20.5 « Politique de distribution des dividendes »
20.7.1	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
	Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Voir paragraphe 20.6 « Procédures judiciaires et d'arbitrage »
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	
	Décrire tout changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Voir paragraphe 20.7 « Absence de changement significatif de la situation financière ou commerciale »
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1.	Capital social	
	Fournir les informations suivantes, datées du bilan le plus récent inclus dans les informations financières historiques :	
21.1.1	<p>– le montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions :</p> <p>(a) le nombre d'actions autorisées;</p> <p>(b) le nombre d'actions émises et totalement</p>	Voir paragraphe 21.1 « Renseignements de caractère général concernant le capital »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées; (c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; et (d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser;	
21.1.2	– s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques;	Voir paragraphe 21.1 « Renseignements de caractère général concernant le capital »
21.1.3	– le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales;	Voir paragraphe 21.1 « Renseignements de caractère général concernant le capital »
21.1.4	– le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription;	Voir paragraphe 21.1 « Renseignements de caractère général concernant le capital »
21.1.5	– des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital;	Voir paragraphe 21.1 « Renseignements de caractère général concernant le capital »
21.1.6	– des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent;	Voir paragraphe 21.1 « Renseignements de caractère général concernant le capital »
21.1.7	– un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.	Voir paragraphe 21.1 « Renseignements de caractère général concernant le capital »
21.2.	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Décrire l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans l'acte constitutif et les statuts.	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »
21.2.2	Résumer toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance.	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »
21.2.3.	Décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »
21.2.4	Décrire les actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention.	
21.2.5	Décrire les conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission.	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »
21.2.6	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »
21.2.7	Indiquer, le cas échéant, toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »
21.2.8	Décrire les conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit.	Voir paragraphe 21.2 « Acte constitutif et statuts »
22.	CONTRATS IMPORTANTS	
	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie.	Voir chapitre 22 « Contrats importants »
	Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un engagement important(e) pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	
23.1.	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, indiquer le nom de cette personne, son adresse professionnelle, ses qualifications et, le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si cette déclaration ou ce rapport a été produit à la demande de l'émetteur, joindre une déclaration précisant que ce document a été inclus ainsi que la forme et le contexte dans lesquels il a été inclus, avec mention du consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement.	Voir paragraphe 23.1 « Synthèse du rapport d'évaluation »
23.2.	Lorsque des informations proviennent d'une tierce partie, fournir une attestation confirmant	Voir paragraphe 23.1 « Synthèse du rapport d'évaluation »

REGLEMENT 809/2004 ANNEXE I		Paragraphe dans le présent document
	que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	
	Fournir une déclaration attestant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés:	Voir chapitre 24 « Documents accessibles au public »
	(a) l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur; (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement; (c) les informations financières historiques de l'émetteur ou, dans le cas d'un groupe, les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement. Indiquer où les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique ou par voie électronique.	
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	
	Fournir des informations concernant les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.	Voir chapitre 25 « Informations sur les participations »