



FONCIERE INEA

**Emprunt obligataire d'un montant de 30 300 000 euros
portant intérêt au taux de 4,35 % l'an et venant à échéance le 26 juin 2019
Prix d'émission : 100 %
Durée de l'emprunt : 6 ans**

Ce document constitue un prospectus (le « Prospectus ») au sens de l'article 5.3 de la directive CE/2003/71 du Parlement Européen et du Conseil du 4 novembre 2003, telle que modifiée (notamment par la Directive 2010/73/UE du Parlement Européen et du Conseil du 24 novembre 2010).

Les obligations émises dans le cadre d'un emprunt obligataire de Foncière INEA (l'« Émetteur » ou « Foncière INEA ») d'un montant nominal de 30 300 000 € venant à échéance le 26 juin 2019 (les « Obligations ») porteront intérêt au taux de 4,35 % l'an à compter du 26 juin 2013 (la « Date d'Émission »), payable à terme échu le 26 juin de chaque année, et, pour la première fois, le 26 juin 2014 pour la période courant de la Date d'Émission incluse au 26 juin 2019 exclu.

Les paiements au titre des Obligations seront effectués sans prélèvement ou retenue à la source en France dans les termes exposés à l'Article 8 « Régime fiscal » des modalités des Obligations.

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, les Obligations seront remboursées au pair le 26 juin 2019. Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant cette date, en totalité seulement, au pair majoré, le cas échéant, des intérêts courus dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal dans les conditions décrites à l'Article 8 « Régime fiscal » des modalités des Obligations ou dans l'un des cas décrits à l'Article 9 « Cas d'exigibilité anticipée » des modalités des Obligations.

Les Obligations revêtent la forme de titres dématérialisés au porteur d'une valeur nominale de 100 000 € chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et R. 211-1 du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs mentionnés à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. « Teneurs de Compte » désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg (« Clearstream, Luxembourg ») et Euroclear Bank S.A./N.V. (« Euroclear »).

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France et seront inscrites en compte à partir du 26 juin 2013.

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande pour être admises aux négociations sur Euronext Paris à compter de la Date d'Émission. Euronext Paris est un marché réglementé au sens de la directive CE/2004/39, telle que modifiée.

Ni les Obligations, ni la dette à long terme de l'Émetteur n'ont fait l'objet d'une notation.

Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Prospectus et des documents incorporés par référence dans le présent Prospectus seront disponibles pour consultation, sans frais, dans les bureaux de l'Agent Financier aux heures normales d'ouverture des bureaux. Le présent Prospectus et tous les documents incorporés par référence dans le présent Prospectus sont également disponibles sans frais sur le site Internet de l'Émetteur (www.inea-sa.com). Le présent Prospectus, le Document de Référence 2011 et le Document de Référence 2012 sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur la section « Facteurs de Risque » du présent Prospectus.



En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») a apposé le visa n°13-290 en date du 21 juin 2013 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

ROTHSCHILD

Conseil & Agent Placeur

L'Émetteur, après avoir effectué toutes les diligences raisonnables, confirme que le présent Prospectus contient ou incorpore par référence toutes les informations pertinentes et significatives concernant l'Émetteur, l'Émetteur et ses filiales (le « Groupe ») et les Obligations dans le cadre de l'émission et de l'offre des Obligations ; que les informations concernant l'Émetteur, le Groupe et les Obligations sont complètes, sincères et exactes ; qu'il n'existe pas de faits concernant l'Émetteur, le Groupe ou les Obligations qui, dans le cadre de l'émission et de l'offre des Obligations, seraient susceptibles de rendre trompeuses les informations ou opinions exprimées dans le présent Prospectus et que toutes les recherches qu'il considère nécessaires ont été effectuées par l'Émetteur afin de vérifier l'exactitude des informations le concernant et figurant dans le présent Prospectus.

Le présent Prospectus ne constitue ni une offre, ni une invitation de (ou pour le compte de) l'Émetteur ou de l'Agent Placeur (tel que définis à la section « Souscription et Vente ») à souscrire ou à acquérir les Obligations.

La diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans certains pays. L'Émetteur et l'Agent Placeur invitent les personnes à qui ce Prospectus serait remis à se renseigner ainsi qu'à observer ces restrictions. Une description de certaines de ces restrictions d'offre et de vente des Obligations et de distribution du présent Prospectus figure à la section « Souscription et Vente ».

Les Obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu du « U.S. Securities Act de 1933 », tel que modifié (le « Securities Act ») et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis. Les Obligations sont offertes et vendues conformément à la Réglementation S du Securities Act (la « Réglementation S »).

Nul n'est autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations relatives à l'émission ou la vente des Obligations autres que celles provenant du présent Prospectus. A défaut, de telles informations ou déclarations ne sauraient en aucune façon être considérées comme autorisées par l'Émetteur ou l'Agent Placeur. En aucune circonstance la remise du Prospectus ne peut impliquer qu'il n'y a pas eu de changement dans la situation de l'Émetteur depuis sa date de parution.

L'Agent Placeur n'a pas vérifié indépendamment les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus. L'Agent Placeur ne fait aucune déclaration expresse ou implicite, ni n'engage sa responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus. Le présent Prospectus et tout document relatif à l'Émetteur ou aux Obligations ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation de la situation financière de l'Émetteur ou une quelconque évaluation des Obligations et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat des Obligations formulée par l'Émetteur ou l'Agent Placeur. Chaque acquéreur potentiel des Obligations devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus et fonder sa décision d'achat des Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires. L'Agent Placeur ne s'engage aucunement à contrôler la situation financière ou la situation générale de l'Émetteur pendant la durée des Obligations, ni ne s'engage à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'il serait amené à connaître à ce sujet.

Toute référence dans le présent Prospectus à « € », « EURO », « EUR » ou à « euro » désigne la monnaie unique des états membres de l'Union européenne.

Informations prospectives

Le présent Prospectus contient des indications sur les perspectives, y compris des indications sur la stratégie commerciale de l'Émetteur, la croissance de ses activités et des informations sur les tendances et les objectifs de l'Émetteur, qui sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entend », « devrait », « souhaite » ou « pourrait », ou le cas échéant, la forme négative de ces termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront et peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, économique, financier et concurrentiel et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs de l'Émetteur soient significativement différents des perspectives mentionnées dans le présent Prospectus. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fier indûment aux indications sur les perspectives qui ne sont valables qu'à la date du présent Prospectus.

TABLE DES MATIÈRES

PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS	4
FACTEURS DE RISQUE.....	5
DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE	10
MODALITÉS DES OBLIGATIONS	13
UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION	22
DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR	23
DEVELOPPEMENTS RECENTS.....	24
FISCALITE.....	26
SOUSCRIPTION ET VENTE.....	28
INFORMATIONS GÉNÉRALES	30

PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

Foncière INEA

7 rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers

Représenté par :
Monsieur Philippe Rosio
Président du Directoire

Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 présentés dans le Document de Référence 2011 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en pages 92 et 93 dudit document. Ce rapport contient une observation.

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers

Représenté par :
Monsieur Philippe Rosio
Président du Directoire

Fait à Gennevilliers, le 21 juin 2013

FACTEURS DE RISQUE

L'Émetteur considère que les facteurs de risque décrits ci-après sont importants pour prendre une décision d'investissement dans les Obligations et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les Obligations à l'égard des investisseurs. Ces risques peuvent survenir ou peuvent ne pas survenir et l'Émetteur n'est pas en mesure de s'exprimer sur l'éventuelle survenance de ces risques.

Les paragraphes ci-après présentent les principaux facteurs de risque liés à l'Émetteur et aux Obligations que l'Émetteur considère, à la date du présent Prospectus, significatifs pour les Obligations. Ces facteurs de risque ne sont cependant pas exhaustifs. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques qu'un investisseur dans les Obligations encourt. D'autres risques et incertitudes, qui ne sont pas connus de l'Émetteur à ce jour ou qu'il considère au jour du Prospectus comme non significatifs, peuvent avoir un impact significatif sur les risques relatifs à un investissement dans les Obligations. De plus, les investisseurs doivent savoir que les risques décrits peuvent se combiner et donc être liés les uns avec les autres. Il appartient également aux investisseurs potentiels, souscripteurs et porteurs des Obligations de considérer l'intégralité des informations détaillées qui figurent par ailleurs dans le Prospectus et de se faire leur propre opinion avant de prendre toute décision d'investissement. En particulier, les investisseurs doivent faire leur propre évaluation des risques associés aux Obligations avant d'investir dans les Obligations.

Les termes définis dans la section « Modalités des Obligations » du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils seront utilisés ci-dessous.

1. RISQUES RELATIFS À L'ÉMETTEUR

Les facteurs de risque liés à l'Émetteur et à son activité sont décrits aux pages 27 à 36 du Document de Référence 2012 de l'Émetteur incorporé par référence, auquel les investisseurs potentiels sont invités à se reporter, et comprennent :

- les risques opérationnels et environnementaux, notamment ceux liés (i) à l'environnement économique, (ii) au patrimoine en blanc, (iii) à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société, (iv) à la concentration géographique du portefeuille de la Société, (v) à la stratégie d'acquisition, (vi) à l'absence de liquidité des actifs immobiliers, (vii) à la dépendance à l'égard de certains locataires, (viii) à l'expertise du portefeuille d'immeubles, (ix) au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), (x) aux fluctuations des cours, (xi) aux contrats de management et de gestion conclus avec les Sociétés GEST et Bagan AM et (xii) à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants et membres du Conseil de surveillance clefs ;
- les risques réglementaires, juridiques, fiscaux et les risques liés aux litiges, notamment ceux liés (i) à la réglementation immobilière, (ii) aux évolutions issues du Grenelle de l'environnement (développement durable), (iii) à la réglementation des baux commerciaux, (iv) aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut, (v) à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI, (vi) à la détention du capital de Foncière INEA et (vii) aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage ;
- les risques associés à la politique de financement et aux activités financières, notamment ceux liés (i) au niveau d'endettement, (ii) à la liquidité (iii) au refinancement, (iv) aux risques de crédit et/ou de contrepartie, (v) aux opérations de couverture, (vi) aux évolutions des taux d'intérêts, (vii) aux engagements hors bilan, (viii) aux instruments financiers autres qu'actions, (ix) aux actions auto-détenues et (x) aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes ;
- les risques liés aux contrats d'assurances et de couverture des risques.

2. RISQUES RELATIFS AUX OBLIGATIONS

Acquérir des obligations est un investissement qui peut ne pas convenir à tous les investisseurs

L'investissement dans les Obligations implique une connaissance et une expérience des opérations sur les marchés de capitaux et des obligations ainsi qu'une correcte évaluation des risques inhérents aux Obligations.

Les investisseurs ne devront prendre leur décision qu'après une étude approfondie des informations contenues dans le présent Prospectus et des informations d'ordre général relatives aux Obligations.

Les investisseurs potentiels devront s'assurer qu'ils ont les ressources financières suffisantes pour supporter les risques inhérents à l'acquisition d'Obligations.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de comprendre parfaitement la nature des Obligations et des risques qui en découlent et de vérifier l'adéquation d'un tel investissement au regard de leur situation financière. Il est également recommandé aux investisseurs potentiels de procéder à leur propre analyse des aspects juridiques, fiscaux, comptables et réglementaires de l'acquisition d'Obligations. Les investisseurs potentiels devront être capables d'évaluer (seuls ou avec l'assistance d'un conseiller financier) les évolutions économiques et autres facteurs qui pourraient affecter leur investissement et leur capacité à supporter les risques qui en découlent.

Certains investisseurs potentiels sont soumis à une réglementation stricte en matière d'investissements. Ces investisseurs potentiels devront consulter leur conseil juridique afin de déterminer si la loi les autorise à investir dans les Obligations, si l'investissement dans les Obligations est compatible avec leurs autres emprunts et si d'autres restrictions d'achat des Obligations leur sont applicables.

Remboursement anticipé des Obligations dans des circonstances définies

Les porteurs d'Obligations (les « **Porteurs** ») ne sont autorisés à demander le remboursement anticipé des Obligations que dans des circonstances définies : en cas de Changement de Contrôle et de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée. Les Porteurs ne pourront demander le remboursement anticipé des Obligations que conformément aux Modalités des Obligations.

Représentation des Porteurs et droit des procédures collectives

Le droit des entreprises en difficulté prévoit qu'en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée ou de redressement judiciaire de l'Émetteur, tous les créanciers titulaires d'obligations émises en France ou à l'étranger (y compris les Porteurs) sont regroupés en une assemblée générale unique. Les stipulations relatives à la représentation des Obligations contenues dans le présent Prospectus seront écartées dans la mesure où elles dérogent aux dispositions impératives du droit des entreprises en difficulté applicables dans le cadre de telles procédures.

Ces dispositions prévoient que l'assemblée générale unique veille à la défense des intérêts communs de ces créanciers (y compris les Porteurs) et délibère, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée ou de redressement. L'assemblée générale unique peut notamment (i) se prononcer en faveur d'une augmentation des charges des porteurs d'obligations (y compris les Porteurs) par la mise en place de délais de paiement et/ou l'octroi d'un abandon total ou partiel des créances obligataires, (ii) consentir un traitement différencié entre les porteurs d'obligations (y compris les Porteurs) si les différences de situation le justifient ; et/ou (iii) ordonner une conversion de créances (y compris les Obligations) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'assemblée générale unique sont prises à la majorité des deux tiers du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote, nonobstant toute clause contraire et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission. Aucun quorum ne s'applique.

Modification des Modalités des Obligations

Les Porteurs seront groupés en une masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. L'assemblée générale des Porteurs ne peut ni acquérir ni accroître les charges des Porteurs ni établir un traitement inégal entre les Porteurs d'une même masse.

Toutefois, elle délibère sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense des obligataires et l'exécution du contrat d'emprunt ainsi que toute proposition tendant à la modification des Modalités des Obligations. Toute modification approuvée par l'assemblée générale s'imposera à l'ensemble des Porteurs y compris ceux qui ont voté contre la résolution considérée ou qui n'étaient pas présents ou représentés à l'assemblée générale.

Droits et taxes

Les acquéreurs et les vendeurs d'Obligations doivent savoir qu'il est possible qu'ils aient à payer des impôts et taxes en application des lois et pratiques de l'État dans lequel les Obligations sont transférées et/ou dans lequel un quelconque actif est délivré.

Risques liés à un changement législatif

Les Modalités des Obligations sont régies par le droit français à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française postérieure à la date du présent Prospectus.

Clause de maintien à leur rang des Obligations - Possibilité pour l'Émetteur de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toutes sûretés sur lesdits biens

L'Émetteur s'est engagé, sous réserve de certaines exceptions, conformément à l'Article 3 « Maintien de l'emprunt à son rang » des Modalités des Obligations, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou ne laisser subsister, et s'est engagé à faire en sorte qu'aucune de ses Filiales Principales (telles que définies à l'Article 3 « Maintien de l'emprunt à son rang » des Modalités des Obligations) ne confère ou ne laisse subsister d'hypothèque, de gage, de nantissement, de privilège, ou une quelconque autre sûreté réelle (une « **Sûreté** ») sur tout ou partie des actifs ou revenus, présents ou futurs, de l'Émetteur ou de ses Filiales Principales en garantie d'un Endettement Coté (tel que défini à l'Article 3 « Maintien de l'emprunt à son rang » des Modalités des Obligations), souscrit ou garanti par l'Émetteur, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes et de même rang aux Obligations.

Cette clause ne s'applique pas à toute Sûreté portant sur un actif (biens, parts sociales, titres...) consentie par l'Émetteur ou par l'une de ses Filiales Principales (telles que définies à l'Article 3 « Maintien de l'emprunt à son rang » des Modalités des Obligations) après la date des présentes, si la Sûreté en question a été consentie dans le cadre d'un Endettement Coté (tel que défini à l'Article 3 « Maintien de l'emprunt à son rang » des Modalités des Obligations) sécurisé dans le seul but de financer l'acquisition dudit actif.

L'engagement de l'Émetteur n'affecte en rien sa liberté de disposer de la propriété de ses biens (en ce compris les titres de toute filiale et/ou participation) ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens.

Restrictions financières limitées

L'Émetteur se réserve la faculté d'émettre à nouveau des titres financiers, y compris d'autres obligations, susceptibles de représenter des montants significatifs, d'accroître l'endettement de l'Émetteur et de diminuer sa qualité de crédit. Bien que l'Émetteur s'engage envers les Porteurs à respecter certains ratios financiers et à maintenir une valeur minimale de patrimoine conformément à l'Article 4.1 « Engagements financiers » et à l'Article 4.2 « Limitation des emprunts garantis » des Modalités des Obligations, les Modalités des Obligations ne comportent pas d'autres restrictions visant à protéger les Porteurs contre toute évolution défavorable de la situation financière de l'Émetteur ou du Groupe, notamment en matière d'amortissement ou de réduction du capital, de capacité d'investissement ou de versement de dividendes.

Capacité de l'Émetteur à payer les intérêts ou rembourser les Obligations

L'Émetteur pourrait ne pas avoir les capacités de payer les intérêts ou de rembourser les Obligations à leur échéance. De même, il pourrait se voir contraint de rembourser la totalité des Obligations en cas de défaut ou tout ou partie des Obligations en cas de Changement de Contrôle (voir Article 6.5 « Remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle » des Modalités des Obligations) de l'Émetteur. Si le Représentant de la Masse sur décision de l'ensemble des Porteurs ou certains Porteurs, selon le cas, devait exiger de l'Émetteur le remboursement des Obligations à la suite d'un cas de défaut ou en cas de Changement de Contrôle, l'Émetteur ne peut garantir qu'il sera en mesure de verser l'intégralité du montant requis. La capacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations dépendra notamment de sa situation financière au moment du remboursement et pourra être limitée par la législation applicable, par les termes de son endettement ainsi que, le cas échéant, par les modalités des nouveaux financements en place à cette date et qui pourront remplacer, augmenter ou modifier sa dette existante ou future. Par ailleurs, tout défaut de paiement de l'Émetteur au titre des Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

Risques relatifs au marché

Risques liés aux taux d'intérêt

L'évolution des taux d'intérêt peut affecter défavorablement la valeur des Obligations. En règle générale, les prix des Obligations à taux fixe augmentent lorsque les taux d'intérêt baissent et diminuent lorsque les taux d'intérêt augmentent.

Revente avant échéance

Les Modalités financières des Obligations ont été élaborées dans la perspective d'un investissement jusqu'à la Date d'Echéance Finale (telle que définie à l'Article 5 « Intérêts » des Modalités des Obligations). En conséquence, si le Porteur revend les Obligations à une autre date, cette cession s'effectuera à un prix qui peut ne pas correspondre au nominal des Obligations. Le Porteur prend donc un risque en capital non mesurable a priori s'il réalise son investissement avant échéance.

Risque de liquidité

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché actif pour les Obligations se développera ou que les Porteurs seront en mesure de céder leurs Obligations sur ce marché à des conditions de prix et de liquidité satisfaisantes. Ainsi, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de céder leurs Obligations à un prix égal au pair et éventuellement connaître une perte en nominal, ou ne pas être en mesure de les céder du tout. Par ailleurs, les échanges sur Obligations entre investisseurs institutionnels qui portent sur des quantités importantes sont généralement réalisés hors marché. En conséquence, tous les investisseurs pourraient ne pas avoir accès à ce type de transaction et notamment à leurs conditions de prix. Il n'existe aucune obligation de constituer un marché pour les Obligations.

Volatilité du marché

Le marché des obligations est influencé par les conditions économiques et de marché et, à des degrés divers, par les taux d'intérêt, les taux de change et d'inflation en Europe et hors d'Europe. Il ne peut être garanti que certains événements en France, en Europe ou dans le reste du monde n'engendreront pas une volatilité des marchés ou qu'une telle volatilité n'affectera pas défavorablement la valeur de marché des Obligations.

Risques de change

L'Émetteur assurera les paiements dus au titre des Obligations en euros. Tout Porteur dont les activités financières sont réalisées principalement dans une devise autre que l'euro doit prendre en considération les risques de fluctuation des taux de change avec l'euro ainsi que les modifications de règles de contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise du Porteur par rapport à l'euro diminuerait dans la devise

du Porteur la contre-valeur des paiements (intérêts, remboursement) reçus au titre des Obligations, la valeur de marché des Obligations et donc le rendement des Obligations pour son Porteur.

En outre, les gouvernements et autorités monétaires pourraient imposer des contrôles de change qui pourraient affecter le taux de change applicable. De ce fait, les Porteurs pourraient percevoir un montant en principal ou intérêts inférieur à celui prévu, voire aucun de ces montants.

DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent Prospectus doit être lu et interprété conjointement avec les documents suivants qui ont été préalablement publiés et/ou déposés auprès de l'AMF (les « **Documents Incorporés par Référence** »). Les informations figurant dans les documents suivants et listées dans la table de correspondance ci-dessous sont incorporées dans le présent Prospectus et sont réputées en faire partie intégrante :

- (i) les sections identifiées dans la table de concordance ci-dessous du document de référence de l'Emetteur en langue française pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, déposé le 2 avril 2013 auprès de l'AMF sous le numéro D.13-0270, (le « **Document de Référence 2012** »), à l'exception du troisième paragraphe de l'attestation du responsable du document de référence relatif à la lettre de fin de travaux des contrôleurs légaux des comptes figurant à la page 167 du Document de référence 2012, qui n'est pas incorporé dans le présent Prospectus ; et
- (ii) les sections identifiées dans la table de concordance ci-dessous du document de référence de l'Emetteur en langue française pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, déposé le 3 avril 2011 auprès de l'AMF sous le numéro D.12-0268, (le « **Document de Référence 2011** »), à l'exception du troisième paragraphe de l'attestation du responsable du document de référence relatif à la lettre de fin de travaux des contrôleurs légaux des comptes figurant à la page 181 du Document de référence 2011, qui n'est pas incorporé dans le présent Prospectus.

Des copies des Documents Incorporés par Référence sont disponibles sans frais : (i) sur le site Internet de l'Emetteur (www.inea-sa.com) en suivant le chemin d'accès suivant : http://www.inea-sa.com/images/DDR_INEA_2012.pdf (Document de Référence 2012), http://www.inea-sa.com/images/stories/PDF/information_files/DDR_INEA_2011.pdf (Document de Référence 2011) et (ii) sur demande, au siège de l'Emetteur ou de l'Agent Payeur aux heures normales de bureau aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, tel qu'indiqué dans la section « Informations Générales » ci-dessous. Des copies du Document de Référence 2011 et du Document de Référence 2012 sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Toute information figurant dans un des Documents Incorporés par Référence est réputée être modifiée ou remplacée pour les besoins du présent Prospectus si une information figurant dans le Prospectus modifie ou remplace une information antérieure (que ce soit de manière expresse, implicite ou autre). Toute information ainsi modifiée ou remplacée ne fait pas partie du présent Prospectus.

Les informations incorporées par référence dans le présent Prospectus doivent être lues conjointement avec la table de concordance ci-après. Toute information non référencée dans la table de concordance ci-après mais incluse dans les Documents Incorporés par Référence dans le présent Prospectus n'est donnée qu'à titre d'information mais n'est pas incorporée par référence dans le présent Prospectus.

Informations incorporées par référence (Annexe IX du Règlement Européen 809/2004/CE du 29 avril 2004 tel que modifié)	Page(s) du Document de Référence 2011	Page(s) du Document de Référence 2012
1. Personnes Responsables	Non applicable	
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Nom et adresse	-	168
2.2 Modification de la situation des contrôleurs légaux des comptes	Non applicable	
3. Facteurs de risque		
3.1 Facteurs de risque	-	27-36
4. Informations concernant l'Emetteur		
4.1 Histoire et évolution		
4.1.1 Raison sociale, nom commercial	-	130
4.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement	-	130
4.1.3 Date de constitution, durée de vie de l'Emetteur	-	130
4.1.4 Siège social, forme juridique, législation et pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire	-	130
4.1.5 Evénements récents propre à l'Emetteur et intéressant, dans une mesure importante, l'évaluation de sa solvabilité	-	69, 74-75
5. Aperçu des activités		
5.1 Principales activités		
5.1.1 Principales activités	-	6-11
5.1.2 Position concurrentielle	-	15
6. Organigramme		
6.1 Description du Groupe	-	5
6.2 Dépendance à l'égard d'autres entités du Groupe	-	86-87, 125
7. Information sur les tendances	-	74-75
8. Prévisions ou estimations du bénéfice		
9. Organes d'administration de direction et de surveillance		
9.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction	-	39-49
9.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	-	48-49

Informations incorporées par référence (Annexe IX du Règlement Européen 809/2004/CE du 29 avril 2004 tel que modifié)	Page(s) du Document de Référence 2011	Page(s) du Document de Référence 2012
10. Principaux actionnaires		
10.1 Détention et contrôle	-	139-144
10.2 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	-	144
11. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Emetteur		
11.1 Informations financières historiques		
11.1 Informations financières consolidées pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 31 décembre 2012 :		
(a) Bilan	67	79
(b) Compte de résultat	66-67	78
(c) Annexes	70-91	82-105
(d) Rapport des commissaires aux comptes	92-93	106
11.2 États financiers annuels	66-91, 95-114	78-105, 107-125
11.3 Vérification des informations financières historiques annuelles		
11.3.1 Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	92-93, 115-116	106, 126-127
11.3.2 Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	Non applicable	
11.3.3 Source des informations financières qui ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur	Non applicable	
11.4 Date des dernières informations financières	-	78
11.5 Procédures judiciaires et d'arbitrage	-	33
11.6 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	-	75
12. Contrats importants	-	161-165
13. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Non applicable	
14. Documents accessibles au public	Non applicable	

MODALITÉS DES OBLIGATIONS

L'assemblée générale ordinaire de l'Emetteur en date du 20 juin 2013 a autorisé l'émission d'obligations en une ou plusieurs fois, pour un montant maximum de 100 000 000 euros et a délégué pour une période d'un an au Directoire (avec possibilité de subdélégation à son Président) les pouvoirs nécessaires pour procéder à une telle émission dans les limites fixées par ladite assemblée. Le Directoire en date du 21 juin 2013 a décidé, de déléguer à Philippe Rosio, Président du Directoire de l'Emetteur, les pouvoirs nécessaires à l'effet de mettre en œuvre l'émission d'obligations et d'en arrêter les modalités définitives.

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 30 300 000 euros et portant intérêt au taux de 4,35 % l'an, venant à échéance le 26 juin 2019 (les « **Obligations** ») par Foncière INEA (l'« **Emetteur** » ou « **Foncière INEA** ») a été décidée par Monsieur Philippe Rosio, Président du Directoire de l'Emetteur le 21 juin 2013.

Un contrat de service financier a été conclu le 3 juin 2013 (le « **Contrat de Service Financier** ») entre l'Émetteur et CACEIS Corporate Trust en qualité d'agent financier et d'agent payeur (l'« **Agent Financier** », et l'« **Agent Payeur** », ces termes comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent susceptible d'être désigné ultérieurement à titre de remplacement).

Toute référence dans les présentes aux « **Articles** » renvoie, à moins que le contexte n'impose une autre interprétation, aux paragraphes numérotés ci-dessous.

1 **Forme, valeur nominale et propriété des Obligations**

Les Obligations sont émises sous la forme de titres dématérialisés au porteur d'une valeur nominale de cent mille euros (100 000 €) chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et suivants et R. 211-1 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs conformément à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France (« **Euroclear France** »), qui créditera les comptes des Teneurs de Compte (tel que défini ci-après). La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Compte et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

« **Teneurs de Compte** » signifie tout intermédiaire financier autorisé à détenir des comptes-titres, directement ou indirectement, pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, et inclut Euroclear Bank S.A./N.V. (« **Euroclear** ») et la banque dépositaire pour Clearstream Banking, société anonyme (« **Clearstream, Luxembourg** »).

2 **Rang des Obligations**

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et (sous réserve des stipulations de l'Article 3 « **Maintien de l'emprunt à son rang** ») non assortis de sûretés de l'Émetteur venant au même rang sans préférence entre eux et (sous réserve des exceptions impératives du droit français) au même rang que toutes les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur, présentes ou futures.

3 **Maintien de l'emprunt à son rang**

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou ne laisser subsister, et s'engage à faire en sorte qu'aucune de ses Filiales Principales ne confère ou ne laisse subsister d'hypothèque, de gage, de nantissement, de privilège, ou une quelconque autre sûreté réelle (une « **Sûreté** ») sur tout ou partie des actifs ou revenus, présents ou futurs, de l'Emetteur ou de ses Filiales

Principales en garantie d'un Endettement Coté (tel que défini ci-après), souscrit ou garanti par l'Emetteur, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes et de même rang aux Obligations.

La présente clause ne s'applique pas à toute Sûreté portant sur un actif consentie par l'Emetteur ou par l'une de ses Filiales Principales après la date des présentes, si la Sûreté en question a été consentie dans le cadre d'un Endettement Coté sécurisé dans le seul but de financer l'acquisition dudit actif.

Dans les présentes Modalités,

« **Coté** » désigne le fait d'être admis aux négociations ou négocié sur une bourse, un marché de gré à gré ou tout autre marché de titres ;

« **Endettement Coté** » signifie toute dette d'emprunt, présente ou future, représentée par des obligations ou par d'autres titres financiers qui sont (ou sont susceptibles d'être) admis aux négociations ou négocié sur une bourse, un marché de gré à gré ou tout autre marché de titres financiers ; et

« **Filiale Principale** » désigne toute filiale de l'Emetteur au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce ou toute entité contrôlée, directement ou indirectement, par l'Emetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce dont la valeur du patrimoine (sur une base consolidée ou sociale) représente au minimum 10 % de la juste valeur des actifs immobiliers ;

« **Filiale** » signifie toute société ou toute autre entité qui est contrôlée, directement ou indirectement, par l'Emetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

4 Engagements financiers

4.1 Ratio financiers

L'Emetteur, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, s'engage à respecter les ratios financiers suivants (les « **Ratios** »), qui seront testés, par référence aux derniers comptes annuels consolidés de l'Emetteur, au 31 décembre de chaque année (la « **Date Test** ») :

- (i) $LTV < 70 \%$;
- (ii) $ICR > 1,5x$;
- (iii) $DSCR > 1,1x$;

L'Émetteur fera parvenir au Représentant de la Masse et à l'Agent Financier, au plus tard quatre (4) mois après la Date Test concernée (i) un certificat de conformité établi par ses soins justifiant du respect des Ratios et détaillant leur calcul, ou, (ii) le cas échéant, un certificat de non-conformité. Chaque certificat sera signé par un représentant dûment habilité de l'Émetteur.

Pour le calcul des Ratios prévu au présent paragraphe, il convient de prendre en considération les normes comptables applicables à la date d'arrêté des comptes consolidés précédant la Date d'Émission des Obligations. Dans l'hypothèse d'une évolution de ces normes, les comptes consolidés de l'Émetteur seront ajustés pour effectuer les calculs des Ratios sur la base des normes comptables applicables à la Date d'Émission des Obligations.

Pour les besoins du calcul des Ratios :

« **LTV** » correspond au rapport entre les dettes financières nettes (minorées de la trésorerie disponible), à la date de calcul du LTV, et la somme des valeurs vénales (hors droits) de l'ensemble des immeubles détenus par l'Emetteur, telles que ces valeurs ressortent des dernières expertises établies à la date de calcul du LTV ;

« **ICR** » correspond au rapport entre l'EBITDA consolidé, majoré de l'EBITDA des sociétés mises en équivalence et de la trésorerie nette issue des cessions éventuelles, d'une part, et la charge financière nette (intérêts des emprunts minorés des produits financiers) d'autre part ;

« **DSCR** » correspond au rapport entre l'EBITDA consolidé, majoré de l'EBITDA des sociétés mises en équivalence et de la trésorerie nette issue des cessions éventuelles, et le service de la dette net (correspondant au montant des remboursements et intérêts versés au titre de l'endettement (à l'exclusion des éventuels remboursements anticipés), diminué des produits financiers).

4.2 Limitation des emprunts garantis

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur devra à tout moment s'assurer que la Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti (telle que définie ci-après) n'est à aucun moment inférieure à cent-vingt pour cent (120 %) de la Dette Concernée (telle que définie ci-après), sauf approbation préalable de l'assemblée des Porteurs.

« **Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti** » signifie la valeur vénale (hors droits) de l'ensemble des immeubles détenus par l'Emetteur, diminuée des dettes auprès des établissements de crédits assorties des garanties suivantes :

- hypothèques
- promesses d'hypothèques ;
- privilège du prêteur de denier ;
- nantissements sans sûretés réelles ;

conformément à la ventilation figurant dans les annexes des comptes consolidés de l'Emetteur.

« **Dette Concernée** » désigne la dette financière nette (minorée de la trésorerie disponible), diminuée des dettes auprès des établissements de crédit assorties des garanties suivantes :

- hypothèques ;
- promesses d'hypothèques ;
- privilège du prêteur de denier ;
- nantissements sans sûretés réelles ;

conformément à la ventilation figurant dans les annexes des comptes consolidés de l'Emetteur.

5 Intérêts

Les Obligations portent intérêt au taux de 4,35 % l'an à compter du 26 juin 2013 (la « **Date d'Émission** ») (incluse) au 26 juin 2019 (la « **Date d'Échéance Finale** ») (exclue) et sont payables annuellement à terme échu le 26 juin de chaque année et pour la première fois le 26 juin 2014 (chacune des dates correspondantes constituant pour les besoins des présentes, une « **Date de Paiement d'Intérêt** »).

Pour les besoins des présentes, la période allant de la Date d'Émission (incluse) jusqu'à la première Date de Paiement d'Intérêt (exclue) ainsi que chaque période successive allant d'une Date de Paiement d'Intérêt (incluse) à la Date de Paiement d'Intérêt suivante (exclue) est désignée comme une « **Période d'Intérêt** », étant précisé que la dernière Période d'Intérêt prendra fin à la Date d'Échéance Finale (ou, le cas échéant, à toute date antérieure à laquelle l'Émetteur aura remboursé les Obligations dans leur totalité et payé tous intérêts dus aux Porteurs au titre des Obligations).

A chaque Date de Paiement d'Intérêt, le montant des intérêts dû au titre de chaque Obligation et pour la Période d'Intérêt correspondante sera égal à 4 350 euros, calculé par référence à son montant nominal de 100 000 euros. Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement, à moins que le remboursement du principal ne soit indûment retenu ou refusé à cette date. Dans ce cas, l'Obligation concernée continuera à porter intérêt à un taux d'intérêt égal à 4,35 % l'an (tant avant qu'après le prononcé

d'un jugement) jusqu'à (et y compris) la première des deux dates suivantes : (i) la date à laquelle toutes sommes dues à cette date au titre de l'Obligation concernée auront été reçues par ou pour le compte du Porteur concerné ou (ii) la date à laquelle l'Agent Financier aura reçu toutes les sommes dues au titre de l'ensemble des Obligations et en aura informé les Porteurs conformément à l'Article 12.

Les intérêts, s'ils doivent être calculés pour une période inférieure ou égale à un an, seront calculés sur la « **Base Exact/Exact – ICMA** » pour chaque période, soit sur la base du nombre réel de jours calendaires écoulés pendant la période concernée (commençant le premier jour de cette période (ce jour étant inclus) et s'achevant le dernier jour de cette période (ce jour étant exclu) divisé par 365 (ou 366 si un 29 février est inclus dans cette période), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

6 Amortissement final, remboursement anticipé et rachat

6.1 Amortissement final

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées par l'Émetteur tel qu'indiqué ci-après, les Obligations seront amorties en totalité au pair à la Date d'Échéance Finale.

6.2 Remboursement pour des raisons fiscales

Si, à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt, l'Émetteur se trouvait contraint d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations de l'Article 8.2, en raison de changements dans la législation ou la réglementation française ou pour des raisons tenant à des changements dans l'application ou l'interprétation officielle de ces textes qui seraient entrés en vigueur après la Date d'Émission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Émetteur, celui-ci pourra, à tout moment, à condition d'en avertir par un avis les Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 12, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant ledit paiement (cet avis étant irrévocable), rembourser en totalité, et non en partie seulement, les Obligations, au pair, majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement ainsi fixée (au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date d'entrée en vigueur de ces changements).

Si le paiement par l'Émetteur de l'intégralité des montants dus aux Porteurs était prohibé par la législation française lors du prochain remboursement du principal ou lors du prochain paiement des intérêts relatif aux Obligations, malgré l'engagement de payer toute somme supplémentaire conformément aux stipulations de l'Article 8.2, l'Émetteur devra alors immédiatement en aviser l'Agent Financier et, sous réserve d'un préavis de sept (7) jours calendaires adressé aux Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 12, devra rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Obligations, au pair, majoré de tout intérêt couru jusqu'à la date fixée pour le remboursement, à condition que la date de remboursement prévue faisant l'objet de l'avis soit la dernière date à laquelle l'Émetteur est en mesure d'effectuer le paiement de la totalité des montants dus au titre des Obligations sans avoir à pratiquer de retenue à la source en vertu de la législation française, ou si cette date est dépassée, dès que cela est possible.

6.3 Rachats

L'Émetteur pourra favoriser la liquidité des Obligations en passant des ordres d'achat sur le marché, et plus largement procéder à des rachats de tout ou partie des Obligations en bourse ou hors bourse, à quelque prix ou conditions que ce soit, ces opérations étant sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations restant en circulation.

Toutes les Obligations ainsi rachetées pourront être conservées ou revendues par l'Émetteur, conformément aux dispositions de l'article L.213-1 A du Code monétaire et financier.

L'information relative au nombre d'Obligations rachetées et au nombre d'Obligations en circulation sera publiée conformément aux dispositions de l'Article 238-2 du Règlement général de l'AMF et transmise annuellement à Euronext Paris pour l'information du public et pourra être obtenue auprès de l'Émetteur et de l'Agent Payeur.

Toutes les Obligations rachetées par ou pour le compte de l'Émetteur et qui ne seront pas conservées ou revendues conformément aux stipulations du paragraphe ci-dessus seront immédiatement annulées et ne pourront par conséquent être réémises ou revendues.

6.4 Annulation

Toutes les Obligations remboursées ou rachetées pour être annulées par l'Émetteur seront immédiatement annulées et ne pourront par conséquent être réémises ou revendues.

6.5 Remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé en espèces de tout ou partie des Obligations qu'il détient, au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la « **Date de Remboursement Anticipé** »).

Si un Changement de Contrôle survient, l'Émetteur devra en informer les Porteurs par avis (l'« **Avis de Changement de Contrôle** ») dans les conditions prévues à l'Article 12 « Avis » ci-après, au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif. L'Avis de Changement de Contrôle rappellera aux Porteurs la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations et indiquera (i) la Date de Remboursement Anticipé, laquelle devra être comprise entre le vingt-cinquième (25^{ème}) et le trentième (30^{ème}) Jour Ouvré suivant la publication de l'Avis de Changement de Contrôle, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la publication de l'Avis de Changement de Contrôle, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent Payeur.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Payeur (la « **Demande de Remboursement Anticipé** »). Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Payeur.

Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent Payeur et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent Payeur par l'intermédiaire de son teneur de compte au plus tard le 5^{ème} Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.

« **Changement de Contrôle** » signifie le fait, pour une ou plusieurs personnes physiques ou morales (autres que les actionnaires de l'Émetteur parties au pacte d'actionnaires en vigueur à la date du présent Prospectus), agissant seules ou de concert, d'être amenée à détenir (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés elles-mêmes contrôlées par la ou les personnes concernées) plus de 40 % de ces droits de vote si aucun autre actionnaire de l'Émetteur, agissant seul ou de concert, ne détient (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés contrôlées par cet ou ces actionnaire(s)) un pourcentage des droits de vote supérieur à celui ainsi détenu.

7 Paiements

7.1 Méthode de paiement

Les paiements du principal et des intérêts dus au titre des Obligations seront effectués en euros par crédit ou transfert sur un compte libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales ou à toutes autres dispositions légales ou réglementaires applicables, sous réserve des stipulations de l'Article 8.

Ces paiements devront être effectués au bénéfice des Porteurs chez les Teneurs de Compte (y compris Euroclear France, Euroclear et Clearstream, Luxembourg).

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des stipulations de l'Article 8. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

7.2 Paiements les jours ouvrables

Si la date de paiement d'une somme en principal ou en intérêts afférente à une Obligation n'est pas un Jour Ouvrable, le Porteur n'aura alors droit au paiement de cette somme que le Jour Ouvrable suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant en raison de ce délai.

Dans les présentes Modalités, « **Jour Ouvrable** » désigne un jour (à l'exception du samedi et du dimanche) (i) où Euroclear France fonctionne et (ii) où le Système de Transfert Express Automatisé Transeuropéen à Règlement Brut en Temps Réel (TARGET 2) (le « **Système TARGET** ») fonctionne.

7.3 Agent Financier et Agent Payeur

L'Agent Financier initial et l'Agent Payeur initial est :

Agent Financier et Agent Payeur

CACEIS Corporate Trust

14, rue Rouget de Lisle

92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9

France

L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, ou de l'Agent Payeur et/ou de nommer un autre établissement de premier rang en tant qu'Agent Financier ou Agent Payeur, ou un Agent Financier ou Agent Payeur supplémentaire, à condition qu'à tout moment, tant qu'une Obligation quelconque reste en circulation, il y ait (i) un agent financier disposant d'un établissement dans une ville européenne et (ii) un agent payeur qui, tant que les Obligations seront admises aux négociations sur Euronext Paris, sera habilité à exercer ses fonctions en France. Toute modification ou résiliation du mandat de l'Agent Financier ou de l'Agent Payeur sera portée à la connaissance des Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 12.

8 Régime fiscal

8.1 Retenue à la source

Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Émetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi. Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des Porteurs.

8.2 Majoration des paiements

Dans l'hypothèse où le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû par l'Émetteur au titre de l'une quelconque des Obligations serait soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit, charge ou taxe, présent ou futur, de quelque nature que ce soit (les « **Taxes** »), l'Émetteur s'engage à majorer, dans la mesure permise par la loi, le paiement ou le remboursement de montants supplémentaires de sorte que les

Porteurs perçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre de ces Obligations en l'absence de prélèvement ou de retenue à la source.

Nonobstant ce qui précède, ces stipulations ne s'appliquent pas :

- (i) lorsque le Porteur (ou un tiers agissant en son nom) est redevable desdites Taxes du fait des liens entretenus par ledit Porteur avec la France autre que la seule détention des Obligations ;
ou
- (ii) lorsque ce prélèvement ou cette retenue à la source est effectué sur des paiements d'intérêts à une personne physique ou à une entité résiduelle au sens de l'article 4(2) de la directive 2003/48/CE relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts en date du 3 juin 2003 et est effectué conformément à cette directive (ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne, ou de toute réunion postérieure du Conseil ECOFIN, sur l'imposition des revenus de l'épargne) ou à toute loi ou réglementation transposant ou mettant en œuvre cette (ces) directive(s).

9 Cas d'exigibilité anticipée

Le Représentant de la Masse (tel que défini à l'Article 10), à la demande de tout Porteur, pourra, sur notification écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Émetteur, avec une copie à l'Agent Financier avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre exigible la totalité des Obligations à un prix égal au pair majoré des intérêts courus jusqu'à la date d'amortissement effectif :

- (a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- (b) en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des modalités des Obligations (y compris au titre de l'engagement du maintien des Engagements financiers par l'Émetteur décrits à l'Article 4), s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification écrite dudit manquement ;
- (c) (i) en cas de défaut de paiement au titre de toute dette d'emprunt, existante ou future, de l'Émetteur ou d'une de ses Filiales Principales, autre que les Obligations, excédant, individuellement ou cumulativement, un montant supérieur à 5 000 000 euros (ou son équivalent en toute autre devise) lorsque celle-ci est due et exigible, le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable, (ii) en cas de mise en jeu d'une sûreté portant sur une telle dette d'emprunt, (iii) en cas de défaut de paiement d'un montant quelconque dû au titre d'une garantie consentie par l'Émetteur ou une de ses Filiales Principales, pour une telle dette d'emprunt d'autrui ou (iv) en cas d'exigibilité anticipée résultant du non-respect des engagements contractuels au titre de toute dette d'emprunt, présente ou future, de l'Émetteur ou d'une de ses Filiales Principales, excédant, individuellement ou cumulativement, un montant supérieur à 5 000 000 euros (ou son équivalent en toute autre devise) le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable ; ou
- (d) au cas où l'Émetteur ou une de ses Filiales Principales entre dans une procédure de conciliation avec ses créanciers, ou fait l'objet d'une telle demande, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, dans la mesure permise par la loi, est soumis à toute autre procédure similaire, ou un jugement est rendu pour la cession totale de l'entreprise de l'Émetteur ou d'une de ses Filiales Principales ;
- (e) en cas de dissolution, fusion, scission ou absorption de l'Émetteur ou d'une de ses Filiales Principales avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une dissolution fusion, scission ou absorption, au terme de laquelle (i) s'agissant de l'Émetteur, l'intégralité des engagements de l'Émetteur au

titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède ou (ii) s'agissant d'une de ses Filiales Principales, la personne morale qui lui succède demeure contrôlée (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce), directement ou indirectement, par l'Émetteur.

10 Représentation des Porteurs

Les Porteurs, pour la défense de leurs intérêts communs, seront groupés de plein droit en une masse jouissant de la personnalité civile (ci-après la « **Masse** »).

La Masse sera régie par les dispositions des articles L. 228-46 et suivants du Code de commerce. La Masse jouissant de la personnalité civile agira, d'une part, par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant** ») et, d'autre part, par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La rémunération du Représentant de la Masse est prise en charge par l'Émetteur.

En application de l'article L.228-47 dudit Code, sont désignés :

(a) le Représentant titulaire de la Masse des Porteurs :

CACEIS CORPORATE TRUST

(439 430 976 R.C.S. Paris)

14, rue Rouget de Lisle – 92130 Issy-Les-Moulineaux

Représenté par son Directeur Général, Jean-Michel DESMAREST

(b) le Représentant suppléant de la Masse des Porteurs :

CACEIS BANK FRANCE

(692 024 722 R.C.S. Paris)

1-3, place Valhubert – 75013 Paris

Représenté par son Directeur Général, Philippe DUPUIS

Le Représentant suppléant est susceptible d'être appelé à remplacer le Représentant titulaire empêché. Le Représentant suppléant remplacera le Représentant titulaire si celui-ci venait à démissionner ou ne pouvait exercer ses fonctions. En cas de décès, de démission ou de révocation du Représentant suppléant, le ou les remplaçant(s) seront élus par l'assemblée générale des Porteurs.

La date d'entrée en fonction du Représentant suppléant sera celle de réception de la lettre recommandée par laquelle le Représentant titulaire, l'Émetteur ou autre personne intéressée, lui aura notifié tout empêchement définitif ou provisoire du Représentant titulaire ; cette notification sera, le cas échéant également faite, dans les mêmes formes à l'Émetteur.

En cas de remplacement provisoire ou définitif, le Représentant suppléant aura les mêmes pouvoirs que ceux du Représentant titulaire. Le Représentant titulaire aura, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des Porteurs, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts des Porteurs.

Il exercera ses fonctions jusqu'à son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs ou la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité.

En cas de convocation de l'assemblée générale des Porteurs, ces derniers seront réunis au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu fixé dans l'avis de convocation.

Tout Porteur a le droit, pendant le délai de 15 jours qui précède la réunion de l'assemblée générale des Porteurs de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège de l'Émetteur, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale des Porteurs.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriraient aux souscripteurs des droits identiques à ceux des Obligations et si les contrats d'émission le prévoient, les porteurs des obligations supplémentaires assimilables et les Porteurs seront regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse unique.

11 Prescription

Toutes actions contre l'Émetteur en vue du remboursement du principal ainsi que du paiement des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans (pour le principal) et cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité respective.

12 Avis

Sous réserve des dispositions impératives du Code de commerce relatives à la Masse, tout avis aux Porteurs sera valablement donné s'il a été délivré à Euroclear France et publié, aussi longtemps que les Obligations seront admises aux négociations sur Euronext Paris, et que les règles applicables à ce marché l'exigent, sur le site Internet d'Euronext Paris et/ou sur le site Internet de l'Émetteur (<http://www.inea-sa.com>) et/ou dans un journal de diffusion nationale en France (qui devrait être *Les Echos* ou tout autre journal que l'Émetteur considérera approprié en vue de la bonne information des Porteurs) ou conformément aux articles 221-3 et 221-4 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Tout avis aux Porteurs sera réputé avoir été donné à la date de leur publication ou, en cas de plusieurs publications, à la date de la première publication.

13 Émissions assimilables

L'Émetteur aura la faculté d'émettre ultérieurement, sans le consentement des Porteurs, de nouvelles obligations supplémentaires qui seront assimilées pour former une souche unique avec les Obligations à condition que les Obligations et les nouvelles obligations confèrent à leurs porteurs des droits identiques à tous égards (ou à tous égards à l'exception, de la date d'émission, du prix d'émission ou du premier paiement d'intérêts y afférant) et que les modalités de ces obligations supplémentaires prévoient une telle assimilation. Les références aux « Obligations » dans les présentes Modalités devront être interprétées en conséquence.

14 Droit applicable et tribunaux compétents

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend relatif aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION

Le produit net de l'émission des Obligations est destiné à refinancer en partie la dette existante de l'Emetteur et à satisfaire ses besoins généraux de trésorerie.

DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR

La description de l'Émetteur est faite aux pages 3 à 16, 37 à 63 et 129 à 144 du Document de Référence 2012 tels qu'incorporé par référence dans le présent Prospectus, comme indiqué dans la section « *Documents Incorporés par Référence* » du présent Prospectus.

DEVELOPPEMENTS RECENTS



Chiffre d'affaires T1 2013 : 7,0 M€ En croissance de 12%

Paris, le 29 avril 2013

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en régions en France, présente aujourd'hui son chiffre d'affaires consolidé pour le 1^{er} trimestre, clos le 31 mars 2013.

En M€	2013	2012	Variation (%)
Chiffre d'affaires consolidé (IFRS)	7,00	6,24	+12,1%
Revenus locatifs issus du co-investissement	0,74	0,66	
Revenus locatifs totaux	7,74	6,90	+12,2%

Au 1^{er} trimestre 2013, Foncière INEA enregistre une progression de son chiffre d'affaires consolidé de + 12,1%. En tenant compte des revenus locatifs issus des opérations de co-investissement en régions, directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence (norme IFRS), la croissance des revenus locatifs est du même ordre (+ 12,2%).

2012 a été marquée par un rythme de commercialisation soutenu (25.000 m² pour 30 baux nouveaux), dans un contexte économique qui ralentit la prise de décision des entreprises et par conséquent allonge la durée de commercialisation. 2013 débute avec une tendance comparable avec la signature de 10 nouveaux baux au premier trimestre pour près de 5.000 m².

Foncière INEA poursuit son programme de co-investissement mené avec Foncière de Bagan, portant sur des immeubles de bureaux à valoriser et à haut rendement, avec désormais 25 sites en exploitation dans 7 métropoles régionales. Foncière INEA capitalise ainsi sur sa connaissance approfondie des marchés régionaux.

Enfin suite au succès de la commercialisation (5.785 m²) auprès d'Orange de « L'Ensoleillée » à Aix-en-Provence, Foncière INEA a acquis le 5^{ème} et dernier bâtiment du programme, devenant ainsi l'unique propriétaire de l'ensemble du site, et poursuivant son développement en régions.

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2013 : le 19 juillet 2013 après la clôture des marchés

A propos de Foncière INEA (www.inea-sa.eu)

Créée par ses 3 dirigeants actuels, en mars 2005, Foncière INEA investit dans l'immobilier d'entreprise sur des actifs neufs en Régions avec une volonté de création de valeur à l'acquisition.

Au 31 décembre 2012, Foncière INEA dispose d'un patrimoine de 126 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, localisés dans 24 métropoles régionales, d'une surface utile totale de 277 800 m² et d'une valeur de 464 M€. Ce portefeuille offre un rendement locatif net de 8,4%.

La mise en œuvre de cette stratégie positionne aujourd'hui Foncière INEA comme une valeur de croissance, offrant un profil à la fois rentable et défensif dans l'immobilier coté.



Compartiment B Euronext Paris de NYSE Euronext - ISIN : FR0010341032
Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP
Membre des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France
Membre des indices CAC® Small, CAC® Mid & Small, CAC® All-Tradable et CAC® All-share

Contacts

FONCIERE INEA
Philippe Rosio
Président du Directoire
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 40
p.rosio@inea-sa.eu

DGM CONSEIL
Michel Calzaroni, Olivier Labesse, Sonia Fellmann
Tél. : +33 (0)1 40 70 11 89
s.fellmann@dgm-conseil.com

FISCALITE

Le texte qui suit est un résumé limité à certaines considérations fiscales en France et, le cas échéant, dans l'Union Européenne relatives aux Obligations, sur la base des lois en vigueur et sous réserve de tout changement de loi ; il est ici inclus à une seule fin informative. Il ne vise pas à décrire exhaustivement les éléments fiscaux à considérer pour se décider à acquérir, posséder ou céder des Obligations. Les investisseurs ou bénéficiaires des Obligations sont invités à consulter leur conseil fiscal sur les conséquences fiscales de toute acquisition, possession ou cession de Obligations.

Directive de l'Union Européenne sur l'imposition des revenus de l'épargne

En vertu de la directive (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne (la « **Directive** »), chaque Etat Membre doit fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), résident de cet autre Etat membre. Cependant, durant une période de transition, l'Autriche et le Luxembourg appliquent, en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source sur tout paiement d'intérêt au sens de la Directive, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Le taux de cette retenue à la source est actuellement de 35 % jusqu'à la fin de la période de transition. Celle-ci doit s'achever à la fin de la première année fiscale suivant l'accord de certains pays non européens pour échanger des informations sur ces paiements.

En outre, depuis le 1^{er} juillet 2005, des pays non européens, ainsi que certains territoires dépendants de, ou associés à, certains Etats Membres, ont accepté d'adopter des mesures similaires (soit la fourniture d'information, soit une retenue à la source provisoire) quant aux paiements effectués par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), résident d'un Etat membre. En outre, les Etats Membres ont conclu des accords réciproques de fourniture d'informations ou de retenue à la source transitoire avec certains de ces territoires dépendants ou associés quant aux paiements effectués par un agent payeur dans un Etat Membre à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive), résident de l'un des ces territoires.

Le 13 novembre 2008, la Commission Européenne a publié un projet détaillé d'amendements de la Directive, incluant un nombre de changements suggérés. Le Parlement Européen a approuvé une version amendée de ce projet le 24 avril 2009. Si l'un de ces changements proposés relativement à la Directive est adopté, l'ampleur des exigences susmentionnées pourrait être modifiée ou élargie.

Retenue à la source française

Le texte qui suit contient certaines informations spécifiques à l'imposition à la source des revenus tirés des Obligations détenues par des Porteurs qui ne détiennent pas par ailleurs des actions de l'Emetteur. Ce résumé est fondé sur les lois en vigueur en France à la date du présent Prospectus, telles qu'appliquées et interprétées par les autorités fiscales françaises, sous réserve de tout changement de loi et d'interprétation.

La Directive a été transposée en droit français sous l'article 242 ter du Code général des impôts et les articles 49 I ter à 49 I sexies de l'annexe 3 du Code général des impôts, qui fait obligation aux personnes en France qui assurent le paiement des intérêts de déclarer certaines informations aux autorités fiscales en France relatives au paiement d'intérêts à des bénéficiaires ayant leur domicile fiscal hors de France, et notamment *l'identité et l'adresse des bénéficiaires ainsi qu'un certain nombre d'informations détaillées par nature de revenus qui leur sont versés.*

Les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par l'Emetteur au titre des Obligations ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si les paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un « **Etat Non Coopératif** »). En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des Obligations s'effectuent dans un Etat Non Coopératif, une retenue à la source de 75 % sera applicable

(sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de tout traité de double imposition qui serait applicable).

En outre, en application de l'article 238 A du Code général des impôts, les intérêts et autres produits versés au titre des Obligations ne sont notamment pas déductibles du revenu imposable de l'Emetteur s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif (l'« **Exclusion de Déductibilité** »). Dans certains cas, les intérêts et autres produits non déductibles pourraient être requalifiés en revenus distribués en application des articles 109 et s. du Code général des impôts, auquel cas ces intérêts et autres produits non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source, de 30 % ou 75 %, prévue à l'article 119 bis 2 du Code général des impôts.

Nonobstant ce qui précède, ni la retenue à la source de 75 % prévue par l'article 125 A III du Code général des impôts ni l'Exclusion de Déductibilité ni la retenue à la source prévue par l'article 119 bis 2 du Code général des impôts, ne s'appliqueront à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre que les charges d'intérêts correspondent à des opérations réelles et qu'elles ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré, et que cette émission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts et autres produits dans un Etat Non Coopératif (l'« **Exception** »). Conformément au BOI-INT-DG-20-50-20120912, l'Exception s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission aux obligations notamment lorsqu'elles sont admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

Par conséquent, les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par l'Emetteur au titre des Obligations ne sont pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts.

Il est à noter que les intérêts et autres produits versés au titre des Obligations à des personnes physiques résidentes fiscales de France sont soumis à des prélèvements sociaux obligatoires qui sont prélevés à la source au taux global de 15,5 %. Par ailleurs, en application de l'article 9 de la loi de finances pour 2013 (n° 2012-1509 du 29 décembre 2012), à compter du 1^{er} janvier 2013 ces revenus sont, sous réserve de certaines exceptions, soumis à un prélèvement à la source non libératoire de 24 %, imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le paiement a été réalisé.

Les investisseurs potentiels sont invités à solliciter un conseil indépendant en ce qui concerne leur situation fiscale.

SOUSCRIPTION ET VENTE

En vertu d'un contrat de placement en date du 21 juin 2013 (le « **Contrat de Placement** ») conclu entre l'Emetteur et Rothschild & Cie Banque (l'« **Agent Placeur** »), l'Agent Placeur s'est sous certaines conditions, engagé à faire ses meilleurs efforts en vue de faire souscrire par des investisseurs la totalité des Obligations à un prix d'émission égal à 100 % de leur valeur nominale, diminué du montant d'une commission de placement due par l'Emetteur à l'Agent Placeur et du remboursement de certains frais. Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, l'Agent Placeur à résilier le Contrat de Placement avant que le paiement à l'Émetteur ne soit effectué.

Restrictions générales

Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Emetteur ou par l'Agent Placeur (à leur meilleure connaissance) qui permettrait une offre au public des Obligations, ou la détention ou distribution du présent Prospectus ou de tout autre document promotionnel relatif aux Obligations, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les Obligations ne doivent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document, publicité ou tout autre document promotionnel relatif aux Obligations, ne doit être distribué dans ou à partir de, tout pays ou toute juridiction excepté en conformité (à la meilleure connaissance de l'Agent Placeur et de l'Emetteur) avec les lois ou règlements applicables.

France

L'Agent Placeur a déclaré et garanti qu'il n'a pas offert ou vendu et n'offrira pas ou ne vendra pas d'Obligations, directement ou indirectement, au public en France, et qu'il n'a pas distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer au public en France le présent Prospectus ou tout autre document promotionnel relatif aux Obligations et qu'une telle offre, vente ou distribution n'a été et ne sera faite en France qu' (i) à des investisseurs qualifiés agissant pour compte propre, et/ou (ii) à des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, le tout tel que défini et conformément aux articles L.411-1, L.411-2 et D.411-1 du Code monétaire et financier.

États-Unis

Les Obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu du *Securities Act*. Sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique (*United States*) ou à, ou pour le compte de ou au bénéfice de, ressortissants américains (*U.S. persons*). Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donnée dans la Réglementation S.

Sous réserve des stipulations du Contrat de Souscription, l'Agent Placeur s'engage à ne pas offrir à la vente ni à vendre des Obligations aux États-Unis d'Amérique ou pour le compte de ou au bénéfice de ressortissants américains (*U.S. persons*), ou (i) à tout moment dans le cadre de leur placement et (ii) en tout état de cause pendant un délai de 40 jours suivant la plus tardive de la date du placement ou de la Date d'Emission, et à faire envoyer à chaque courtier auquel il vend des Obligations, pendant la période de restriction (*distribution compliance period*) une confirmation ou autre notice dans laquelle il énumère les restrictions relatives à l'offre et à la vente des Obligations aux Etats-Unis d'Amérique ou pour le compte de ou au bénéfice de ressortissants américains (*U.S. persons*).

Les Obligations sont offertes et vendues exclusivement en dehors des Etats-Unis d'Amérique (*United States*) aux ressortissants non-américains en conformité avec la Réglementation S.

En outre, dans les quarante (40) jours suivant le début du placement, une offre ou une vente des Obligations aux Etats-Unis par un agent placeur (qu'il participe ou non à l'offre) peut constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre du *Securities Act*.

Le présent Prospectus a été préparé par l'Émetteur en vue de son utilisation dans le cadre de l'offre ou de la vente des Obligations en dehors des Etats-Unis d'Amérique. Le présent Prospectus ne constitue pas une offre à une quelconque personne aux Etats-Unis d'Amérique. La diffusion du présent Prospectus à un ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (*U.S. person*) ou à toute autre personne sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique par toute personne est interdite, de même que toute divulgation de l'un des éléments qui y est contenu, à un ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (*U.S. person*) ou à toute autre personne sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, sans le consentement préalable écrit de l'Émetteur.

Royaume-Uni

L'Agent Placeur a déclaré et garanti :

- (i) qu'il n'a transmis, ni n'a fait en sorte que soit transmise et ne transmettra ou ne fera en sorte que soit transmise, une quelconque invitation ou incitation à entreprendre des services d'investissement (au sens de la section 21 de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) (la « **FSMA** »)) reçue par lui et relative à l'émission ou à la vente des Obligations que dans des circonstances où la section 21(1) de la FSMA ne s'applique pas à l'Émetteur ; et
- (ii) qu'il a respecté et respectera, toutes les dispositions de la FSMA applicables à tout ce qu'il entreprend au titre des Obligations, au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant d'une façon ou d'une autre le Royaume-Uni.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- 1 Les Obligations ont été admises aux opérations des systèmes de compensation de Clearstream, Luxembourg (42, avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Luxembourg), d'Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et d'Euroclear France (115, rue Réaumur, 75081 Paris cedex 02, France) sous le code commun 094774462. Le code ISIN des Obligations est FR0011519966.
- 2 L'assemblée générale ordinaire de l'Emetteur en date du 20 juin 2013 a autorisé l'émission d'obligations en une ou plusieurs fois, pour un montant maximum de 100 000 000 euros et a délégué pour une période d'un an au Directoire (avec possibilité de subdélégation à son Président) les pouvoirs nécessaires pour procéder à une telle émission dans les limites fixées par ladite assemblée. Le Directoire en date du 21 juin 2013 a décidé, de déléguer à Philippe Rosio, Président du Directoire de l'Emetteur, les pouvoirs nécessaires à l'effet de mettre en œuvre l'émission d'obligations et d'en arrêter les modalités définitives. L'émission des Obligations de a été décidée par Philippe Rosio, Président du Directoire de l'Emetteur, le 21 juin 2013.
- 3 L'Emetteur a obtenu toutes les autorisations et approbations nécessaires en France dans le cadre de l'émission des Obligations.
- 4 Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris.
- 5 KPMG Audit, *Département de KPMG S.A.* et PricewaterhouseCoopers Audit ont audité les comptes annuels et les comptes consolidés de l'Emetteur et rendu des rapports d'audit sur ces comptes pour les exercices financiers de l'Emetteur clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012. KPMG Audit, *Département de KPMG S.A.* et PricewaterhouseCoopers Audit sont soumis à l'autorité du Haut Commissariat aux Comptes et sont dûment autorisés en tant que commissaires aux comptes.
- 6 En vue de l'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris le 26 juin 2013 et par application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, le présent Prospectus a été soumis à l'AMF et a reçu le visa n°13-290 en date du 21 juin 2013.
- 7 Le rendement des Obligations est de 4,35 % par an, tel que calculé à la Date d'Emission sur la base du prix d'émission des Obligations. Il ne constitue pas une indication des rendements futurs.
- 8 Le total des frais relatifs à l'admission aux négociations sur Euronext Paris des Obligations est estimé à 5 265 euros.
- 9 A l'exception de ce qui est décrit dans le Prospectus, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de l'Emetteur ou du Groupe n'est survenu depuis le 31 décembre 2012.
- 10 Aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de l'Emetteur depuis le 31 décembre 2012.
- 11 L'Emetteur n'a pas conclu de contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires) qui contiendrait des stipulations conférant à l'Emetteur, ou à tout membre du Groupe, une obligation ou engagement important au regard de la faculté de l'Emetteur à remplir ses obligations à l'égard des Porteurs au titre des Obligations émises.
- 12 A l'exception de ce qui est décrit à la page 33 du Document de Référence 2012, l'Émetteur n'a été partie à aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'Émetteur aurait connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) au cours des douze derniers mois, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur ou du Groupe.
- 13 A la connaissance de l'Emetteur, il n'y a pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'Emetteur, des membres du conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

- 14 A l'exception des commissions payables à l'Agent Placeur, à la connaissance de l'Émetteur, aucune personne physique ou morale participant à l'émission n'a d'intérêt, y compris un intérêt conflictuel, pouvant influencer sensiblement sur l'émission ou l'offre des Obligations.
- 15 Pendant la durée de validité du présent Prospectus, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :
- (i) les statuts de l'Emetteur ;
 - (ii) le Document de Référence 2012 et le Document de Référence 2011 ;
 - (iii) le présent Prospectus ; et
 - (iv) le Contrat de Service Financier.

Ces documents pourront être obtenus, sans frais, au siège administratif de l'Emetteur sis 2 rue des Moulins, 75001 Paris, France et dans les bureaux de l'Agent Financier aux heures normales d'ouverture des bureaux. Le présent Prospectus et tous les documents incorporés par référence dans le présent Prospectus sont également disponibles sans frais sur le site Internet de l'Emetteur (<http://www.inea-sa.com>).

Le présent Prospectus, le Document de Référence 2011 et le Document de Référence 2012 sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

ÉMETTEUR

Foncière INEA
7 rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers
France

CONSEIL ET AGENT PLACEUR

Rothschild & Cie Banque
23bis avenue de Messine
75008 Paris
France

AGENT FINANCIER ET AGENT PAYEUR

CACEIS Corporate Trust
14 rue Rouget de Lisle
92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9
France

CONSEIL JURIDIQUE

White & Case LLP
19 place Vendôme
75001 Paris
France

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Immeuble Palatin
3 cours du Triangle
92939 Paris La Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92208 Neuilly sur Seine
France