

**FONCIERE INEA**  
 Société Anonyme  
 au capital de 73.243.704,17 euros  
 Siège social : 7 rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers  
 420 580 508 R.C.S. Nanterre

**RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX  
 ACTIONNAIRES**  
**(Article R.225-116 du Code de commerce)**

Chers Actionnaires,

Nous vous rendons compte, conformément aux dispositions légales en vigueur, de l'usage qui a été fait des délégations de compétences qui ont été consenties à votre Conseil d'administration, par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie en date du 11 mai 2016 en application des dispositions de l'article L 225-129-2 du Code de commerce, en vue de nous permettre de réaliser des augmentations de capital réservées.

1. Nous vous rappelons que lors de votre Assemblée du 11 mai 2016 vous avez, aux termes des vingt-et-unième à vingt-cinquième résolutions, délégué au Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi) l'ensemble des compétences nécessaires (pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée) afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la société (la souscription pouvant être opérée en espèces ou par compensation de créances) au bénéfice des sociétés MM.PUCCINI, GEST, KANOBA, FEDORA SA, SERIMNIR SA et PH FINANCES, pour les montants maximum à souscrire visés ci-dessous (ensemble, les « **Augmentations de Capital Réservees** »), savoir

Nom des Bénéficiaires	Nombre d'actions nouvelles maximum à souscrire (de 14,39 euros de valeur nominale)	Montant maximum nominal de l'augmentation de capital (en euros)	Montant maximum total à souscrire-prime d'émission incluse- (en euros)
Société MM PUCCINI (21e résolution)	300.000	4.317.000	5.000.000
Société GEST (21e résolution)			5.000.000
Société KANOBA (22e résolution)	300.000	4.317.000	10.000.000
Société FEDORA (23e résolution)	150.000	2.158.500	5.000.000
Société SERIMNIR SA (24e résolution)	150.000	2.158.500	5.000.000
Société PH FINANCES (25e résolution)	30.000	431.700	1.000.000

Vous avez en outre délégué toute compétence au Conseil d'administration à l'effet d'arrêter, sous réserve des conditions de marché prévalant à ce moment-là, les conditions définitives de chacune des Augmentations de Capital Réservées et en particulier le nombre et le prix de souscription des actions nouvelles à souscrire par chacun des Bénéficiaires à qui elles ont été réservées, précisant que le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résulterait du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles tel que le Conseil d'administration le déterminerait conformément modalités de calcul fixées par l'Assemblée du 11 mai 2016.

Nous vous précisons qu'un Prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 20 avril 2016 sous le n°16-145 (ci-après le « **Prospectus** ») a été établi aux fins de l'admission des actions.

L'un des Bénéficiaires ayant fait part d'une capacité d'investissement supérieure à celle envisagée, il a été proposé d'augmenter la taille des Augmentations de Capital Réservées à un montant d'environ 24,5 millions d'euros. A cette fin, une Note Complémentaire au Prospectus a été établie et déposée à l'AMF devant recevoir le visa de l'AMF en date du 20 juin 2016 (ci-après la « **Note Complémentaire** ») dont les principales modalités et conditions, retenues pour l'opération envisagée, sont les suivantes :

<b>Prix de souscription des actions nouvelles</b>	Le prix de souscription unitaire des actions nouvelles, arrêté par le Conseil d'administration est de 35,70 euros (le « <b>Prix de Souscription</b> »), selon les modalités de calcul fixées par l'Assemblée.
<b>Produit brut maximum de l'émission</b>	24 499 910,40 euros.
<b>Cotation des actions nouvelles</b>	Selon le calendrier indicatif, les actions nouvelles seront émises et admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris le 23 juin 2016, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0010341032).
<b>Nombre d'actions nouvelles à émettre</b>	Le nombre d'actions nouvelles à émettre sera de 686 272 d'une valeur nominale de 14,39 euros chacune.

2. Le Conseil d'administration, à l'unanimité de ses membres, a décidé le 17 juin 2016 de recourir aux délégations de compétences visées sous les vingt-et-unième à vingt-cinquièmes résolutions de l'Assemblée générale du 11 mai 2016 pour procéder à l'émission des actions nouvelles dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées et a fixé le Prix de Souscription à 35,70 euros, par action nouvelle.

Puis sur la base du prix de souscription précité, le Conseil d'administration, a arrêté définitivement et successivement par décisions séparées prises à l'unanimité de ses membres (abstention faite de l'administrateur représentant le Bénéficiaire concerné par la décision) les montants des Augmentations de Capital Réservées, selon les indications ci-dessous:

- SOCIETE MM PUCCINI

Bénéficiaire	Montant total souscrit, prime incluse- (€)	Nombre d'actions nouvelles souscrites (val. nominale : 14,39 €)	Montant nominal de l'augmentation de capital (€)
Société MM PUCCINI (21 <sup>ème</sup> résolution)	3 999 970,80	112 044	1 612 313,16

▪ SOCIETE GEST

Bénéficiaire	Montant total souscrit, prime incluse- (€)	Nombre d'actions nouvelles souscrites (val. nominale : 14,39 €)	Montant nominal de l'augmentation de capital (€)
Société GEST (21 <sup>ème</sup> résolution)	1 999 985,40	56 022	806 156,58

▪ SOCIETES KANOBA ET FEDORA

Bénéficiaire	Montant total souscrit, prime incluse- (€)	Nombre d'actions nouvelles souscrites (val. nominale : 14,39 €)	Montant nominal de l'augmentation de capital (€)
Société KANOBA (22 <sup>ème</sup> résolution)	9 999 998,40	280 112	4 030 811,68
Société FEDORA (23 <sup>ème</sup> résolution)	4.999.999,20	140 056	2 015 405,84

▪ SOCIETE SERIMNIR SA

Bénéficiaire	Montant total souscrit, prime incluse- (€)	Nombre d'actions nouvelles souscrites (val. nominale : 14,39 €)	Montant nominal de l'augmentation de capital (€)
Société SERIMNIR SA (24 <sup>ème</sup> résolution)	2 999 978,10	84 033	1 209 234,87

▪ SOCIETE PH FINANCES

Bénéficiaire	Montant total souscrit, prime incluse- (€)	Nombre d'actions nouvelles souscrites (val. nominale : 14,39 €)	Montant nominal de l'augmentation de capital (€)
Société PH FINANCES (25 <sup>ème</sup> résolution)	499 978,50	14 005	201 531,95

Le Conseil d'administration a ratifié à l'unanimité les montants définitifs des Augmentations de Capital Réservées, savoir :

- Nombre d'actions nouvelles à émettre : 686 272
- Montant total d'augmentation de capital : 9 875 454,08 euros,
- Montant global de prime d'émission : 14 624 456,32 euros
- Montant d'émission (prime incluse) : 24 499 910,40 euros.

Il a pris acte du fait que les fonds attachés aux Augmentations de Capital Réservées seront déposés auprès de CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9) et que selon le calendrier indicatif, la souscription par les Bénéficiaires des actions nouvelles dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées est prévue pour le 21 juin 2016 et la date du règlement-livraison des actions nouvelles, pour le 23 juin 2016 (comme l'admission des actions nouvelles résultant des Augmentations de Capital Réservées aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext).

Le Conseil a pris connaissance de l'avis émis conformément à la réglementation en vigueur par les commissaires aux comptes dans leur rapport complémentaire à celui qu'ils avaient établi pour l'Assemblée du 11 mai 2016.

Le Conseil d'administration, dans un but de simplification des opérations, a subdélégué à son Président Monsieur Philippe Rosio, pour une durée de 15 jours (à compter du 17 juin 2016), le pouvoir de mettre en œuvre les délégations de compétences ainsi conférée, à l'effet de finaliser les Augmentations de Capital Réservées et notamment constater les souscriptions par les bénéficiaires des actions nouvelles émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées et leur libération intégrale ; imputer les frais des Augmentations de Capital Réservées sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ; effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis ; constater la réalisation de l'augmentation de capital découlant des opérations susvisées ; procéder aux modifications corrélatives des statuts.

3. Nous vous précisons, conformément à la réglementation en vigueur, l'incidence des Augmentations de Capital réservées sur la situation des titulaires de titres de capital, en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe à la clôture du dernier exercice au 31 décembre 2015 (tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2015) ; l'incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire ; et enfin l'incidence théorique des Augmentations de Capital Réservées sur la valeur boursière actuelle de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration :

#### **Incidence des Augmentations de Capital Réservées sur la quote-part des capitaux propres**

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 31 décembre 2015 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2015 - et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de la Note Complémentaire après déduction des actions auto-détenues*) :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
<b>Avant émission des actions nouvelles</b>	43,54	43,54
<b>Après émission de 686 272 actions nouvelles provenant des Augmentations de Capital Réservées aux Bénéficiaires</b>	42,61	42,61

<sup>(1)</sup> *Aucun instrument dilutif en circulation à la date de la Note d'Opération.*

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

Incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31 décembre 2015):

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
<b>Avant émission des actions nouvelles</b>	1,00%	1,00%
<b>Après émission de 686 272 actions nouvelles provenant des Augmentations de Capital Réservées aux Bénéficiaires</b>	0,88%	0,88%

<sup>(1)</sup> Aucun instrument dilutif en circulation à la date de la Note d'Opération.

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

(Calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au 3 Juin 2016, après option de certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions nouvelles, et de la moyenne du cours de l'action sur les 20 séances de bourse qui précèdent la date de la décision du Conseil d'administration de procéder aux Augmentations de Capital Réservées) :

	Incidence sur la valeur boursière l'action	
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
<b>Avant émission des actions nouvelles</b>	37,51 €	37,51€
<b>Après émission de 686 272 actions nouvelles provenant des Augmentations de Capital Réservées aux Bénéficiaires</b>	37,29 €	37,29 €

<sup>(1)</sup> Aucun instrument dilutif en circulation à la date de la Note d'Opération

4. Monsieur Philippe Rosio Président du Conseil d'administration, agissant en vertu de la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil du 17 juin 2016, a, en date du 21 juin 2016, rappelé que la Note Complémentaire a été visée par l'AMF en date du 20 juin 2016 sous le n°16-264 puis constaté la réalisation des souscriptions effectuées par les Bénéficiaires en conformité avec les dispositions de la Note Complémentaire (et selon les éléments chiffrés -en termes de nombre d'actions souscrites et montants- indiqués au paragraphe 2 ci-dessus) pour la somme globale de 24 499 910,40 euros, correspondant à un montant global d'augmentation de capital de 9 875 454,08 euros assortie d'une prime d'émission globale de 14 624 456,32 euros.

Il a en outre arrêté les termes du projet de communiqué de presse annonçant la réalisation des Augmentations de Capital Réservées (un avis d'admission aux négociations des actions émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées étant diffusé par Euronext en date du 22 juin 2016 -le règlement-livraison intervenant par anticipation le 22 juin 2016 au lieu du 23 juin 2016 -toutes les souscriptions ayant été intégralement libérées le 22 juin 2016-). Il a pris acte des pouvoirs qui lui ont été donnés par le Conseil d'administration du 17 juin 2016 pour compléter le présent rapport et le signer (la signature intervenant à compter de la date précitée de règlement-livraison des actions nouvelles).

5. En date du 22 juin 2016, le Président du Conseil d'administration, Monsieur Philippe Rosio, agissant en vertu de la subdélégation précitée du 17 juin 2016, a constaté, au regard du certificat établi en date du 22 juin 2016 par l'établissement centralisateur CACEIS Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9, dépositaire des fonds attachés aux Augmentations de Capital Réservées, le versement (sur un compte ouvert au nom de la Société) de l'intégralité des sommes relatives à l'émission, soit un total de 24 499 910,40 euros, correspondant à l'émission de 686 272 actions nouvelles souscrites au prix unitaire de 35,70 euros et intégralement libérées.

Il a constaté par conséquent la réalisation définitive des Augmentations de Capital Réservées décrites dans la Note Complémentaire visée à l'AMF sous le n° 16-264 et de l'augmentation de capital en découlant d'un montant nominal global de 9 875 454,08 euros assortie d'une prime d'émission globale d'un montant de 14 624 456,32 euros, portant le capital de 73.243.704,17 euros à 83 119 158,25 euros.

Le Président du Conseil d'administration a pris acte du fait que l'admission des actions nouvelles aux négociations sur le marché NYSE Euronext aura lieu en date du 23 juin 2016.

Le Président du Conseil d'administration a imputé les frais d'augmentation de capital d'un montant d'environ 615.000 euros sur le montant précité de la prime d'émission et a modifié en conséquence l'article 6 des statuts. Il a complété le présent rapport complémentaire du Conseil d'administration afin de le signer ce jour (prenant acte en outre du fait qu'il devra compte au prochain Conseil d'administration de l'usage fait de la subdélégation de compétences qui lui a été consentie par ce dernier dans le cadre des Augmentation de Capital Réservées).

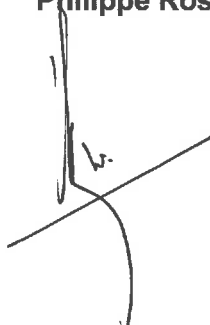
Nous vous précisons que le présent rapport complémentaire a été établi pour répondre aux prescriptions de l'article R.225-116 du Code de Commerce. Rédigé en date du 17 juin 2016 sous la forme d'un projet, il a été complété et signé en date de ce jour par le Président du Conseil d'administration dûment habilité à cette fin.

Le rapport complémentaire (ainsi complété) sera mis immédiatement à votre disposition des actionnaires, au siège social et sera porté à votre connaissance lors de la prochaine assemblée générale.

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

A Paris, les 17, 21 et 22 juin 2016

**Pour le Conseil d'administration**  
**Le Président**  
**Philippe Rosio**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Rosio', written over a horizontal line.