



Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 40.545.191,32 Euros  
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers  
420 580 508 RCS Nanterre

### NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission sur le marché Euronext Paris d'un emprunt d'un montant de 32 066 120 euros représenté par des obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « **Obligations** »), susceptible d'être porté à un maximum de 42 407 400 euros

La notice légale sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires du 4 juillet 2008



#### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement Général, l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») a apposé le visa n°08-145 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2008 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux stipulations 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.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société FONCIERE INEA (la « **Société** »), enregistré auprès de l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033,
- de la présente note d'opération, et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège administratif de FONCIERE INEA, 2 rue des Moulins, 75001 Paris, sur le site Internet de la Société ([www.inea-sa.eu](http://www.inea-sa.eu)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès des établissements financiers ci-dessous.

**Chef de File et Teneur de Livre**



**Chef de File et Conseil de la Société**



**RÉSUMÉ DU PROSPECTUS**  
**Visa n° 08-145 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2008 de l'AMF**

**Avertissement au lecteur**

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

**A. ELEMENTS CLE ET CALENDRIER DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS A OPTION DE CONVERSION ET/OU D'ECHANGE EN ACTIONS NOUVELLES OU EXISTANTES**

Emetteur	FONCIERE INEA (la « Société »)
Capital Social	40 545 191,32 euros divisé en 2 765 702 actions ordinaires
Secteur d'activité	Immobilier commercial (bureaux, activités, logistiques, messageries)
Code ISIN	FR0010341032.
Régime particulier	Option pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) le 14 février 2007
<b>Caractéristiques de l'Offre</b>	
Montant de l'émission Produit brut	32,066 millions d'euros susceptible d'être porté à 36,876 millions d'euros (en cas d'exercice de la clause d'extension) et 42,407 millions d'euros (en cas d'exercice de l'option de surallocation)
Produit net	30, 866 millions d'euros susceptible d'être porté à 35,676 millions d'euros (en cas d'exercice de la clause d'extension) et 41,207 millions d'euros (en cas d'exercice de l'option de surallocation).
Nombre d'Obligations à émettre Clause d'extension Option de surallocation	Le nombre d'Obligations à émettre sera égal à 801 653. Il sera porté à 921 900 en cas d'exercice de la clause d'extension et à 1 060 185 en cas d'exercice de l'option de surallocation.
Délai de priorité	Les actionnaires bénéficieront d'une offre prioritaire à titre irréductible, pendant une période de 3 jours de bourse, du 2 juillet au 4 juillet 2008 inclus, à raison de 1 Obligation pour 3 actions anciennes. Cette parité a été déterminée sur la base du montant de l'émission, avec exercice de la clause d'extension, soit un montant de 36,876 millions d'euros.
Offre au Public en France	Pendant la même période, les Obligations feront l'objet d'une offre au public en France.

Placement Institutionnel	Pendant la même période, les Obligations feront l'objet d'un placement institutionnel international.
Intention des principaux actionnaires	Des engagements de souscription ont déjà été recueillis auprès d'actionnaires pour un montant d'environ 10 millions d'euros.
Valeur nominale unitaire des Obligations	40 euros, faisant apparaître une prime de 17,51 % par rapport au cours de clôture du 30 juin et de 15,46 % par rapport au cours de référence de 34,64 euros des actions de la Société, correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des actions de la Société constatés sur le marché Euronext Paris sur le mois précédent l'émission (source Euronext).
Prix d'émission des Obligations	Le pair
Date d'émission, de jouissance et de règlement des Obligations	Prévue au plus tard le 10 juillet 2008, jour du règlement livraison
Taux actuariel annuel brut des Obligations	Compris entre 5,0 et 5,5 % (en l'absence de conversion et/ou d'échange en actions et en l'absence d'amortissement anticipé)
Fixation des conditions définitives	Les conditions définitives résulteront de la confrontation du nombre de titres offerts et des demandes émanant des investisseurs institutionnels, selon la technique dit de « construction du livre d'ordres » telle que développée par les usages professionnels.
Notation des Obligations	L'emprunt n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.
Cotation des Obligations	Prévue au plus tard le 10 juillet 2008 sous le Code ISIN FR0010632844 sur Euronext Paris
Compensation	Euroclear France, Euroclear Bank SA/NV et/ou Clearstream banking, Luxembourg.
Chef de File et Teneur de Livre Chef de File et Conseil de la Société	DEXIA Rothschild
Garantie	Le placement ne fera pas l'objet d'une garantie.
<b><i>Calendrier indicatif de l'émission</i></b>	
1 <sup>er</sup> juillet 2008	Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sur le Prospectus
2 juillet 2008	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant les modalités indicatives de l'émission Ouverture du livre d'ordre auprès des investisseurs institutionnels Ouverture de la période de souscription prioritaire des actionnaires Ouverture de l'Offre au Public

4 juillet 2008	Clôture de la période de souscription prioritaire des actionnaires Clôture de l'Offre au Public Clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels
7 juillet 2008	Date limite de fixation des modalités définitives de l'émission y compris la taille (décision relative à la clause d'extension) Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant les modalités définitives de l'émission
9 juillet 2008	Date limite d'exercice de l'option de surallocation
10 juillet 2008	Date limite de règlement livraison des Obligations Date limite d'admission des Obligations aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext
<b>Caractéristiques des Obligations</b>	
Rang des Obligations	Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve de celles bénéficiant d'une préférence prévue par la loi), présentes ou futures de la Société
Intérêt annuel	Les Obligations porteront intérêt à un taux annuel compris entre 5,0 % et 5,5 % du nominal, payable à terme échu le 1 <sup>er</sup> janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) et pour la première fois le 1 <sup>er</sup> janvier 2009 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune de ces dates étant désignée « <b>Date de Paiement d'Intérêts</b> »). Par exception, pour la période courant du 10 juillet 2008 inclus, date de règlement des Obligations, au 31 décembre 2008, il sera mis en paiement le 1 <sup>er</sup> janvier 2009 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) un montant d'intérêts compris entre 0,96 euro et 1,05 euros par Obligation calculé prorata temporis dans les conditions définies ci-dessus.
Maintien des Obligations à leur rang	Oui
Durée de l'emprunt	5 ans et 175 jours
Amortissement normal des Obligations	Remboursées en totalité au pair le 1 <sup>er</sup> janvier 2014 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au prix de 40 euros.
Amortissement anticipé des Obligations	Possible, au seul gré de la Société :  - pour tout ou partie des Obligations, à tout moment et sans limitation de prix, par des rachats en bourse ou hors bourse ou par des offres publiques ;

	<p>- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, sous réserve d'un préavis de 30 jours calendaires, à un prix de remboursement égal au pair, majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif, si le produit (i) du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur et (ii) de la moyenne arithmétique des premiers cours cotés de l'action de la Société pendant 20 jours de bourse consécutifs choisis par la Société au cours des 40 jours de bourse consécutifs précédant la publication de l'avis de remboursement anticipé excède 125 % de la valeur nominale des Obligations ;</p> <p>- à tout moment, pour la totalité des Obligations restant en circulation, si moins de 10 % des Obligations émises restent en circulation, à un prix de remboursement égal au pair, majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date de règlement des Obligations) précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif.</p>
Exigibilité anticipé des Obligations en cas de défaut	Le représentant de la masse des porteurs d'Obligations pourra, sur décision de l'assemblée générale des porteurs d'Obligations, rendre exigible la totalité des Obligations au pair, en cas de survenance de certains événements (défaut de paiement, non respect des modalités, défaut croisé, accélération d'une autre dette financière, ouverture d'une procédure collective, non-cotation des actions de la Société sur un marché réglementé).
Amortissement anticipé au gré des porteurs	En cas de Changement de Contrôle de la Société, tout porteur d'Obligations pourra demander le remboursement de tout ou partie de ses Obligations au pair.
Conversion/Echange des Obligations en actions	<p>A tout moment à compter de leur date de règlement-livraison, jusqu'au septième jour ouvré qui précède la date de remboursement normal ou anticipé, à raison d'une action par Obligation, sous réserve d'éventuels ajustements.</p> <p>La Société pourra à son gré remettre des actions nouvelles et/ou des actions existantes.</p>
Jouissance et cotation des actions émises ou remises sur conversion et/ou échange des Obligations	<p>Les actions nouvelles émises sur conversion des Obligations porteront jouissance du 1<sup>er</sup> jour de l'exercice social dans lequel se situe la demande de conversion des Obligations.</p> <p>Elles feront l'objet de demandes périodiques d'admission aux négociations sur le compartiment C de Euronext Paris en fonction de leur date de jouissance soit directement sur la même ligne que les actions anciennes, soit, dans un premier temps, sur une seconde ligne jusqu'à leur assimilation aux actions anciennes.</p>

	Les actions existantes remises sur échange des Obligations porteront jouissance courante, dès leur livraison et seront immédiatement négociables en bourse.
Stabilisation	Des interventions en vue de stabiliser ou soutenir le prix des Obligations de la Société sur le marché Euronext Paris pourront être éventuellement réalisées jusqu'au 9 juillet 2008 inclus.
Droit applicable	Droit français

## B. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

### Historique et évolution de la Société

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

Les actions de la Société ont été admises sur le marché Euronext Paris (anciennement dénommé Eurolist d'Euronext Paris SA) au sein du Compartiment C, le 7 décembre 2006. Elles sont cotées sous le code ISIN : FR0010341032.

La Société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) le 14 février 2007.

### Aperçu des activités

La Société est une foncière spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises, qui au cours de l'année 2007 a connu un volume d'activité exceptionnel.

La Société a été plus particulièrement active en régions que cela soit dans le marché des bureaux comme dans ceux des plateformes de messagerie, des parcs d'activité ou encore des entrepôts logistiques.

## C. INFORMATION DE BASE CONCERNANT LES DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES – RAISONS DE L'OFFRE – FACTEURS DE RISQUE

Au 31 décembre 2007, le patrimoine et les engagements immobiliers du Groupe FONCIERE INEA, soit le patrimoine livré et en cours de livraison, ressortent en valeur d'acquisition à 303,3 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros au moment de l'introduction en bourse (novembre 2006).

Pour l'année 2007, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 7 249 000 (comptes consolidés) euros contre 1.419.000 euros pour l'année 2006.

Les recettes locatives générées par le patrimoine constitué au 31 décembre 2007 devraient atteindre les 24,4 M€ d'ici fin 2009 sur une base annualisée.

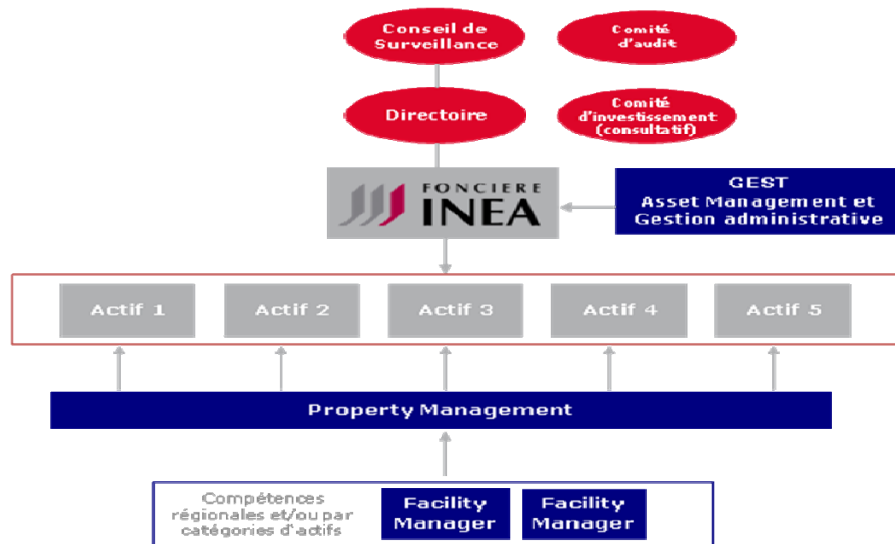
Ce développement est conforme au plan de marche arrêté lors de la constitution de la Société et s'illustre au travers des investissements réalisés en 2007.

Le résultat opérationnel consolidé ressort à 3,91 M€ au 31/12/07 contre (0,04) M€ au 31/12/06.

Le résultat financier consolidé, qui s'élève à 0,50 M€ au 31/12/07 contre 0,57 M€ au 31/12/06, se compose essentiellement de produits de participation, de produits sur créances rattachées à ces participations et de produits nets de placement de trésorerie.

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'une charge d'impôt correspondant à l'exit tax de 0,96 M€, le résultat net consolidé présente un bénéfice de 3,32 M€ au 31/12/07 contre 0,47 M€ au 31/12/06.

### Organigramme simplifié du Groupe :



### Informations financières sélectionnées

(Extrait des comptes consolidés pour chaque exercice concerné)

En milliers d'euros	Exercice clos le		
	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Loyers	7.249	1.419	308
Résultat opérationnel	3.915	(40)	(17)
Résultat net	3.321	474	67
Capitaux propres	100.834	96.903	22.389

*Bilans consolidés résumés (normes IFRS)*

En milliers d'euros	Exercice clos le		
	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Total actifs non courants	156.707	58.086	6.199
Total actifs courants	17.706	61.458	19.104
<b>Total actif</b>	<b>174.413</b>	<b>119.544</b>	<b>25.303</b>
Total capitaux propres part du groupe	100.832	96.903	22.389
Total passif non courants	59.864	10.766	1.953
Total passif courants	13.715	11.875	961
<b>Total capitaux propres et passifs</b>	<b>174.413</b>	<b>119.544</b>	<b>25.303</b>

Tableau des flux de trésorerie consolidés (normes IFRS) extraits du document de référence enregistré auprès de l'AMF le 25 avril 2008 (se référer au document de référence (p. 118) pour le tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2006):

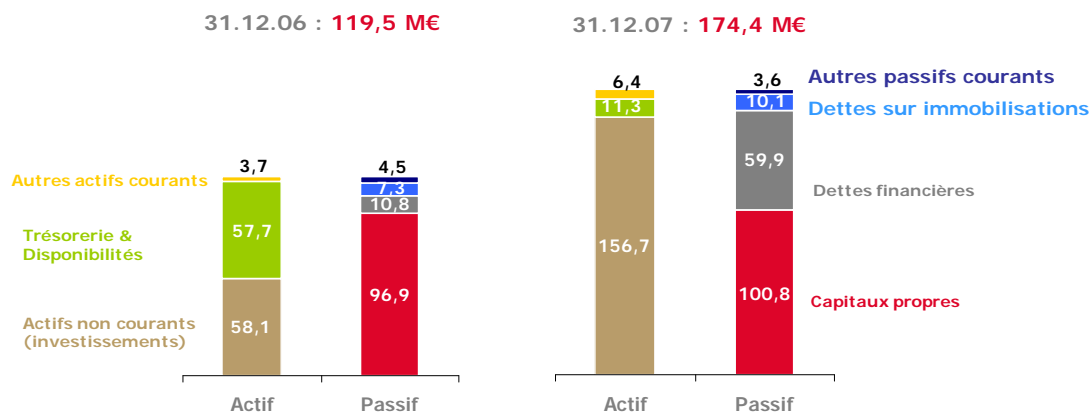
## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31/12/07	31/12/06*
Résultat net consolidé		3 321	473
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		3 575	1 450
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		5 619	1 897
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		2 888	1 185
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(86 187)	(46 599)
Flux de trésorerie des activités de financement		35 870	84 221
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>(47 429)</b>	<b>38 807</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	11	<b>56 618</b>	<b>17 811</b>
Trésorerie à la clôture	11	9 189	56 618

\* Par souci d'homogénéité, les dettes sur immobilisations rattachées au 31 décembre 2007 aux rubriques « acquisitions d'immobilisations corporelles » et « acquisitions d'immeubles de placements » pour un montant de 7 346 K€ l'ont également été au 31 décembre 2006 pour 7 588 K€ (dont 2 993 K€ sur les immeubles de placements et 4 595 K€ sur les immobilisations corporelles) et ainsi exclues de la variation du besoin en fonds de roulement.

### Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement



La société et ses filiales présentent au 31/12/2007 un niveau d'endettement limité eu égard tant à la valeur d'acquisition qu'à la valeur d'expertise de son patrimoine. Ainsi l'endettement bancaire à moyen/long terme s'élève à 58,7 millions d'euros.

Le ratio Loan-to-Value<sup>1</sup> « LTV », calculé selon une méthode conservatrice, s'élève à 31% au 31/12/2007 ; quant au Loan to Cost<sup>2</sup> « LTC », il est de 37%.

<sup>1</sup> Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport, à une date donnée, entre, d'une part, le montant ou l'encours en principal d'un prêt immobilier et d'autre part, la valeur de marché du ou des actifs immobiliers financés par ce prêt.

Ce ratio permet de mesurer la quotité d'endettement allouée à un ou plusieurs actifs immobiliers et par conséquent permet au prêteur de s'assurer que la valeur de marché des actifs immobiliers qu'il finance permettra de rembourser le prêt.

<sup>2</sup> Le "Loan to Cost" est à une date donnée le rapport entre d'une part le montant de l'encours en principal d'un prêt et d'autre part le coût d'acquisition du ou des actifs immobiliers qu'il finance.



## Résumé des principaux facteurs de risques propres à la Société et aux valeurs mobilières offertes

Les principaux facteurs de risques liés à la Société et à son activité sont les suivants :

- Certains immeubles font l'objet de garanties locatives de la part des promoteurs-vendeurs à compter de leur livraison. Dans ce cas, les risques de défaillance des promoteurs-vendeurs au titre de la garantie locative ou encore de vacance au terme de la période de garantie locative existent.
- Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine. De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier d'entreprise, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.
- Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs.
- Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, la Société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement. Toute évolution significative de ces réglementations pourrait accroître les contraintes réglementaires auxquelles la Société est tenue et avoir ainsi un effet défavorable significatif sur son activité et ses résultats.

L'ensemble de ces facteurs de risques ainsi que d'autres facteurs sont décrits en détail au paragraphe 2.I.4 (pages 59 et suivantes) du document de référence de la Société enregistré par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033.

Les principaux facteurs de risques liés aux Obligations sont les suivants :

- Les Obligations sont des instruments complexes qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs,
- Le risque de modification possible des modalités des Obligations,
- Le risque d'absence de marché pour les Obligations,
- Une baisse du cours des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des Obligations.

Ces facteurs et les autres facteurs de risques liés aux Obligations sont détaillés au chapitre 2 de la note d'opération.

## Évolution récente de la situation financière et perspective

Au paragraphe 2.I.4 (pages 59 et suivantes) du document de référence de la société enregistré par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033, la société a énoncé ses perspectives de la manière suivante :

- Sur la base du portefeuille actuel, multiplier par 3 à un horizon de 3 ans les recettes locatives annualisées
- Maintenir la stratégie actuelle, en continuant à privilégier la performance plutôt que la taille :

- Au travers des partenariats déjà établis ou encore des programmes d'investissement en cours (crèches, parcs d'activité)
  - En continuant à respecter sa philosophie d'investissement : investir en fonction des cycles des produits immobiliers dans les différents segments de l'immobilier tertiaire en sélectionnant des produits de rendement
- Poursuivre le développement du patrimoine en visant 500 M€ à fin 2009, soit 100 M€ an après arbitrages
- Rester réactif au regard des opportunités de marché qui pourraient se présenter dans les mois à venir.

Dans ledit chapitre, la société n'a pas communiqué de prévision et a indiqué qu'elle n'indiquerait pas de prévision ou d'estimation de bénéfices.

#### **Raison et utilisation du produit de l'émission**

FONCIERE INEA envisage d'utiliser le produit de cette émission pour renforcer sa croissance organique, poursuivre son développement en saisissant les opportunités d'investissements qui devraient se présenter dans le contexte de marché actuel.

L'objectif de l'opération envisagée est ainsi de financer de nouveaux investissements à l'horizon 2009.

La Société se développe en identifiant des cibles. Certaines ont déjà été identifiées mais aucune ne fait l'objet de négociations à ce jour. Au 31 décembre 2007, le rendement net des actifs était de 8%. La Société souhaite maintenir ce rendement dans les années à venir.

#### **D. DILUTION ET RÉPARTITION DU CAPITAL**

##### **Actionnariat**

Répartition du capital et des droits de vote à la date du document de référence soit le 25 avril 2008

<b>ACTIONNAIRES</b>	<b>Actions ordinaires</b>	<b>% en capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>
<b><i>INSTITUTIONNELS</i></b>			
Groupe AGF	339 750	12,28%	339 750
Société MACIF	262 500	9,49%	324 000
Groupe Médéric	261 050	9,44%	346 850
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	315 928
Groupe CARAC	179 000	6,47%	179 000
Paris Orléans	141 800	5,13%	227 600
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	127 500
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	53 900
CRESERFI	42 400	1,53%	58 400
Groupe Mornay	22 500	0,81%	22 500
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,75%	20 634
<b>Sous-total</b>	<b>1 638 348</b>	<b>59,24%</b>	<b>2 016 062</b>
<b><i>DIRIGEANTS - FONDATEURS</i></b>			
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	101 651
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	96 762

Alain JULIARD	34 476	1,25%	68 952
<b>Sous-total</b>	<b>143 542</b>	<b>5,19%</b>	<b>267 365</b>
<b>AUTRES</b>			
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>			
Société COFIP	118 836	4,30%	118 836
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	100 300
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,91%	52 900
Société RIA	29 900	1,08%	45 900
<b>Sous total</b>	<b>273 336</b>	<b>9,88%</b>	<b>317 936</b>
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	<b>235 990</b>	<b>8,53%</b>	<b>322 050</b>
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	<b>474 486</b>	<b>17,16%</b>	<b>518 430</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 765 702</b>	<b>100%</b>	<b>3 441 843</b>

## Dilution

### Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Obligations et de leur conversion et/ou échange sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe pour le détenteur d'une action de la Société ne souscrivant pas à l'émission des Obligations serait la suivante (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2007, du nombre d'actions composant le capital à cette date et d'une valeur nominale unitaire de 40 euros) :

Quote-part des capitaux propres (en euros)		
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
Avant émission des Obligations	36,46 €	32,91 €
Après émission et conversion de 801 653 Obligations <sup>(2)</sup> (Sans exercice de la clause d'extension)	37,25 €	34,29 €
Après émission et conversion de 921 900 Obligations <sup>(2)</sup> (Avec exercice de la clause d'extension)	37,34 €	34,45 €
Après émission et conversion de 1 060 185 Obligations <sup>(2)</sup> (Avec exercice de la clause d'extension et de l'option de surallocation)	37,44 €	34,63 €

(1) Les instruments dilutifs (Bons de souscriptions de Parts de Créateurs d'Entreprises – BCE) sont décrits au paragraphe 3.II.2.3 du document de référence de la Société enregistré par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033

(2) Avant impact des coupons à verser pendant la durée de vie des Obligations

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

A titre indicatif, dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles de la Société de la totalité des Obligations émises, l'incidence de cette conversion sur la participation dans le capital d'un actionnaires détenant 1% du capital de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci, serait la suivante (calcul effectué sur la base d'un nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2007 et d'une valeur nominale unitaire de 40

euros) :

<b>Participation de l'actionnaire</b>		
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
Avant émission des Obligations	1,00 %	0,83 %
Après émission et conversion de 801 653 Obligations (Sans exercice de la clause d'extension)	0,78%	0,67%
Après émission et conversion de 921 900 Obligations (Avec exercice de la clause d'extension)	0,75 %	0,65 %
Après émission et conversion de 1 060 185 Obligations Avec exercice de la clause d'extension et de l'option de surallocation)	0,72 %	0,63 %

(1) Les instruments dilutifs (Bons de souscriptions de Parts de Créateurs d'Entreprises – BCE) sont décrits au paragraphe 3.II.2.3. du document de référence de la Société enregistré par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033

## **E. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **Mise à disposition du Prospectus**

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège administratif de FONCIERE INEA, 2 rue des Moulins, 75001 Paris, sur le site Internet de la Société ([www.inea-sa.eu](http://www.inea-sa.eu)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès des Chefs de File.

### **Contact Investisseurs**

Monsieur Philippe Rosio  
Président du Directoire  
FONCIERE INEA

2 rue des Moulins 75001 Paris  
Tel : 01 42 86 64 40  
Fax : 01 42 86 64 19  
[p.rosio@inea-sa.eu](mailto:p.rosio@inea-sa.eu)

## TABLE DES MATIERES

<b>1. RESPONSABLES DU PROSPECTUS</b> .....	15
1.1. Responsable du Prospectus .....	15
1.2. Attestation du responsable du Prospectus .....	15
1.3. Responsables du contrôle des comptes .....	15
1.4. Contact investisseur .....	16
<b>2. FACTEURS DE RISQUE POUVANT INFLUER SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES</b>	
17	
<b>3. INFORMATIONS DE BASE</b> .....	19
3.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission .....	19
3.2. Produit et But de l'émission .....	19
<i>Produit de l'émission</i> .....	19
<i>But de l'émission</i> .....	19
<b>4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS DE NYSE EURONEXT</b> .....	20
4.1. Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée .....	20
4.2. Valeur nominale unitaire des Obligations – Prix d'émission des Obligations .....	20
4.3. Droit applicable et tribunaux compétents .....	20
4.4. Forme et mode d'inscription en compte des Obligations .....	20
4.5. Devise d'émission des Obligations .....	21
4.6. Rang des obligations .....	21
4.6.1. Rang de créances .....	21
4.6.2. Maintien de l'emprunt à son rang .....	21
4.6.3. Assimilations ultérieures .....	21
4.7. Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits .....	21
4.8. Taux d'intérêts nominal et dispositions relatives aux intérêts dus .....	22
4.8.1. Date de jouissance des Obligations .....	22
4.8.2. Intérêts .....	22
4.9. Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations .....	22
4.9.1. Durée de l'emprunt .....	22
4.9.2. Amortissement normal .....	22
4.9.3. Amortissement anticipé par rachats ou offres publiques .....	22
4.9.4. Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société .....	23
4.9.5. Remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle .....	23
4.9.6. Exigibilité anticipée .....	24
4.9.7. Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations .....	25
4.9.8. Annulation des Obligations .....	25
4.10. Taux de rendement actuariel annuel brut .....	25
4.11. Représentation des Obligataires .....	25
4.11.1. Représentant de la masse des Obligataires .....	25
4.11.2. Généralités .....	26
4.12. Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises .....	26
4.12.1. Assemblée générale ayant autorisé l'émission .....	26
4.12.2. Décision du Directoire .....	28
4.13. Date prévue d'émission .....	28
4.14. Restrictions à la libre négociabilité des Obligations .....	29
4.15. Retenues à la source applicable au revenu des Obligations .....	29
4.16. Conversion et/ou échange des Obligations en Actions .....	29
4.16.1. Nature du droit de conversion et/ou d'échange .....	29
4.16.2. Suspension du Droit à l'Attribution d'actions .....	30
4.16.3. Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions .....	30
4.16.4. Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions .....	30
4.16.5. Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des actions livrées .....	31
4.16.6. Régime fiscal des Obligations .....	31
4.16.7. Régime fiscal de la conversion ou de l'échange .....	33
4.16.8. Maintien des droits des Obligataires .....	33
4.16.9. Règlement des rompus .....	40

4.16.10. Information des Obligataires en cas d'ajustement.....	40
4.16.11. Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital.....	40
<b>4.17. Actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions</b> .....	<b>41</b>
4.17.1. Droits attachés aux actions qui seront attribuées.....	41
4.17.2. Négociabilité des actions.....	42
4.17.3. Nature et forme des actions.....	42
4.17.4. Régime fiscal des actions.....	42
4.17.5. Cotation des actions attribuées.....	47
<b>5. CONDITIONS DE L'OFFRE</b> .....	<b>48</b>
<b>5.1. Conditions de l'offre, conditions prévisionnelles et modalités de souscription</b> .....	<b>48</b>
5.1.1. Conditions de l'offre.....	48
5.1.2. Montant total de l'émission – Valeur nominale unitaire et Prime d'émission - Nombre d'Obligations émises.....	48
5.1.3. Délai et procédure de souscription.....	49
5.1.4. Possibilité de réduire la souscription.....	50
5.1.5. Montant minimum ou maximum d'une souscription.....	50
5.1.6. Dates – limites et méthodes de libération et de livraison des Obligations.....	50
5.1.7. Modalités de publications des résultats de l'offre.....	51
5.1.8. Procédure d'exercice de tout droit préférentiel de souscription.....	51
<b>5.2. Plan de distribution et allocation des Obligations</b> .....	<b>51</b>
5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Restrictions applicables à l'offre.....	51
<b>5.3 Fixation des modalités définitives des Obligations et de l'Offre</b> .....	<b>53</b>
<b>5.4. Placement</b> .....	<b>54</b>
5.4.1. Etablissements financiers chargés du placement.....	54
5.4.2. Intermédiaire chargé du service des Obligations et du service financier.....	54
5.4.3. Engagements de la Société.....	54
<b>6. ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION</b> .....	<b>54</b>
<b>6.1. Admission aux négociations et modalités de négociation</b> .....	<b>54</b>
<b>6.2. Place de cotation de valeurs mobilières de même catégorie</b> .....	<b>55</b>
<b>6.3. Contrat de liquidité</b> .....	<b>55</b>
<b>6.4. Stabilisation – Intervention sur le marché</b> .....	<b>55</b>
<b>7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b> .....	<b>55</b>
<b>7.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre</b> .....	<b>55</b>
<b>7.2. Rapport des Commissaires aux Comptes</b> .....	<b>55</b>
7.2.1. Rapport des Commissaires aux Comptes au Directoire.....	55
7.2.2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les informations prévisionnelles.....	55
<b>7.3. Rapport d'expert</b> .....	<b>55</b>
<b>7.4. Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie</b> .....	<b>56</b>
<b>7.5. Notation</b> .....	<b>56</b>
<b>7.6. Perspectives et événements récents</b> .....	<b>56</b>

## **1. RESPONSABLES DU PROSPECTUS**

### **1.1. Responsable du Prospectus**

Monsieur Philippe ROSIO, Président du Directoire de FONCIERE INEA

### **1.2. Attestation du responsable du Prospectus**

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

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

Philippe ROSIO,  
Président du Directoire

### **1.3. Responsables du contrôle des comptes**

#### **Commissaires aux comptes titulaires**

PricewaterhouseCoopers Audit,  
représentée par Monsieur Jean Pierre Caroff  
63 rue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex

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

KPMG  
représentée par Monsieur Franck Noël  
1 Cour Valmy  
92223 Paris la Défense Cedex

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

#### **Commissaires aux comptes suppléants**

Monsieur Dominique Vienne  
63 rue de Villiers  
92208 Neuilly sur Seine Cedex

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

SCP Jean-Claude André  
1 Cours Valmy  
92223 Paris la Défense Cedex,

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

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

#### **1.4. Contact investisseur**

Monsieur Philippe Rosio  
Président du Directoire  
FONCIERE INEA  
[p.rosio@inea-sa.eu](mailto:p.rosio@inea-sa.eu)  
2 rue des Moulins 75001 Paris  
Tel : 01 42 86 64 40  
Fax : 01 42 86 64 19



## **2. FACTEURS DE RISQUE POUVANT INFLUER SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES**

La Société est soumise à l'ensemble des facteurs de risques mentionnés au paragraphe 2.I.4 du document de référence enregistré par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033.

Les risques décrits ci-dessous résument les principaux risques inhérents à l'investissement dans les Obligations, étant précisé que la Société ne déclare pas que ce résumé est exhaustif.

En complément de ces facteurs de risques, l'investisseur est invité à prendre attentivement en considération l'ensemble des autres informations contenues dans ce Prospectus afin de parvenir à se faire sa propre opinion avant de décider d'investir en Obligations objet de la présente offre.

***Les Obligations sont des instruments complexes qui ne sont pas nécessairement adaptées à tous les investisseurs***

Les investisseurs doivent avoir une connaissance et une expérience suffisantes du marché financier et des affaires pour évaluer les avantages et les risques à investir dans une émission d'obligations à option de conversion en actions nouvelles et/ou d'échange en actions existantes, ainsi qu'une connaissance et un accès aux instruments d'analyse afin d'évaluer ces avantages et risques dans le contexte de leur situation financière. Les Obligations ne sont pas appropriées pour des investisseurs qui ne sont pas familiers avec les concepts d'amortissements, de cas de défaut, ou autres termes financiers régissant ce type d'instruments. Les investisseurs doivent également disposer de ressources financières suffisantes pour supporter les risques d'un investissement en Obligations.

***Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toute autre circonstance***

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve de celles bénéficiant d'une préférence prévue par la loi), présentes ou futures de la Société.

La Société s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens et droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni à constituer un nantissement ou une autre sûreté réelle sur ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice des titulaires d'autres obligations émises ou garanties par la Société, cotées sur un marché réglementé ou susceptibles de l'être, sans consentir préalablement ou concomitamment les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations cotées sur un marché réglementé ou susceptibles de l'être, et n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

***Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées***

La Société se réserve la faculté d'émettre à nouveau des instruments financiers, y compris des obligations, susceptibles de représenter des montants significatifs, d'accroître l'endettement de la Société et de diminuer la qualité de crédit de la Société. Les modalités des Obligations n'obligent pas la Société à maintenir des ratios financiers ou des niveaux spécifiques de capitaux propres, chiffre d'affaires, flux de trésorerie ou liquidités et, en conséquence, elles ne protègent pas les Obligataires en cas de pertes financières. Les modalités des Obligations ne comportent pas de restriction pour la Société en matière (i) d'amortissement du capital, (ii) de capacité d'investissement, ou (iii) de versement de dividendes.

***Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les Obligations et les porteurs pourraient ne pas pouvoir vendre leurs Obligations, à un prix attractif ou ne pas les vendre du tout***

L'admission des Obligations aux négociations sur le marché Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France a été demandée. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché actif pour les Obligations se développera et que leurs porteurs seront en mesure de les céder sur le marché secondaire. Si un tel marché se développait, il n'est pas exclu que les Obligations soient soumises à une forte volatilité. Si un marché actif ne devait pas se développer, la liquidité et le prix des Obligations s'en trouveraient affectés.

### ***Le cours des Obligations dépendra de plusieurs paramètres***

Le prix de marché des Obligations dépendra du cours et de la volatilité des actions de la Société, du niveau des taux d'intérêt constatés sur les marchés, du risque de crédit de la Société et de l'évolution de son appréciation par le marché et du niveau de dividendes versés par la Société. Ainsi, une baisse du cours et/ou de la volatilité des actions de la Société, une hausse des taux d'intérêt ou du risque de crédit, une hausse des dividendes versés, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des Obligations.

### ***La Société pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations***

La Société pourrait se voir contrainte de rembourser tout ou partie des Obligations, dans différents cas de figure et notamment en cas de défaut. Si les titulaires d'Obligations devaient exiger de la Société le remboursement de leurs Obligations à la suite d'un cas de défaut, la Société ne peut garantir qu'elle pourra verser l'intégralité du montant requis. La capacité de la Société à rembourser les Obligations dépendra de sa trésorerie au moment du remboursement et pourra être limitée par les lois, par les termes de son endettement ainsi que par les accords qui seront conclus à cette date et qui pourront remplacer, ajouter ou modifier la dette existante ou future de la Société. Le manquement de la Société à rembourser les Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

### ***Possible modification des modalités des Obligations***

La loi permet à l'assemblée générale des Obligataires de modifier, avec l'accord de la Société, les termes des Obligations, dès lors que les Obligataires présents ou représentés approuvent la modification à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des Obligataires.

### ***Des changements de loi pourraient avoir pour effet de modifier les termes et conditions, ce qui pourrait affecter la valeur des Obligations***

Les termes et conditions des Obligations sont fondés sur les lois en vigueur à la date du Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée sur l'impact d'une éventuelle modification de celles-ci après la date de ce Prospectus.

### ***Risque de change et de contrôle de change***

La Société assurera les paiements dans la devise des Obligations. Cela pourrait présenter un risque de change si les activités financières d'un investisseur se font principalement dans une devise ou unité de devise autre que la devise des Obligations. Cela inclut le risque que les taux de change puissent fluctuer considérablement (y compris des fluctuations dues à des dévaluations de la devise des Obligations ou la réévaluation de la devise de l'investisseur) et le risque que les autorités des pays des devises concernées imposent ou modifient le contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise de l'investisseur par rapport à l'euro diminuerait dans la devise de l'investisseur le rendement des Obligations, la valeur du montant en principal dû en vertu des Obligations et la valeur de marché des Obligations.

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

### ***Volatilité du cours des actions de la Société***

En cas de conversion ou d'échange des Obligations, les Obligataires seront titulaires d'actions de la Société. Le cours des actions de la Société pourrait être volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements susceptibles d'avoir un impact sur la Société ou ses concurrents. Le cours des actions de la Société pourrait notamment fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;
- des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires et/ou des annonces concernant le marché immobilier ;

- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante du Groupe ;
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société, notamment des acquisitions ou des cessions.

Par ailleurs, les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui n'ont pas toujours été en rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter de manière significative le cours des actions de la Société.

### ***Risques de liquidité liés au financement***

La Société finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires ou d'ouvertures de crédit. Les conventions de prêts ou d'ouverture de crédit imposent diverses obligations à la Société en sa qualité d'emprunteur.

Ces conventions prévoient des clauses d'exigibilité anticipée dans un certain nombre d'hypothèses dont les principales sont les suivantes :

- défaut de paiement exact à bonne date de tout ou partie d'une échéance que ce soit en capital ou intérêts ;
- cessation d'activité ou d'exploitation, liquidation judiciaire ou amiable de la Société,
- si les renseignements ou documents fournis au prêteur s'avéraient faux ou inexacts ;
- en cas de fusion, scission, réduction du capital social, dissolution de l'entreprise ;
- en cas de diminution de la valeur ou de disparition totale ou partielle des biens donnés en garantie ;
- si la Société ou éventuellement ses cautions, était déclarée en état d'interdiction bancaire ou judiciaire ou de déconfiture ;
- en cas d'exigibilité des autres crédits concourant au financement de l'opération ;
- en cas d'inexécution par la Société de l'un quelconque des engagements et obligations résultant du présent contrat, étant précisé que ceux-ci constituent, sans exception, des conditions essentielles et de rigueur dudit contrat.

L'obligation de remboursement anticipé des financements en cours serait susceptible de rendre difficile pour la Société l'acquisition ou le développement de nouveaux projets ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

## **3. INFORMATIONS DE BASE**

### **3.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission**

DEXIA et Rothschild et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

### **3.2. Produit et But de l'émission**

#### ***Produit de l'émission***

Le produit brut sera de 32 066 120 euros susceptible d'être porté à 36 876 000 euros (en cas d'exercice de la clause d'extension) et à 42 407 400 euros (en cas d'exercice de l'option de surallocation).

Le produit net de l'émission sera versé à la Société, après prélèvement sur le produit brut des rémunérations dues aux intermédiaires financiers, des frais juridiques et des frais légaux et administratifs, sera d'environ 30 866 120 euros et susceptible d'être porté à 35 676 000 euros (en cas d'exercice de la clause d'extension) et à 41 207 400 euros (en cas d'exercice de l'option de surallocation).

#### ***But de l'émission***

Au paragraphe 2.I.4 (pages 59 et suivantes) du document de référence de la société enregistré par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033, la Société a énoncé ses perspectives de la manière suivante :

- Sur la base du portefeuille actuel, multiplier par 3 à un horizon de 3 ans les recettes locatives annualisées ;
- Maintenir la stratégie actuelle, en continuant à privilégier la performance plutôt que la taille :
  - Au travers des partenariats déjà établis ou encore des programmes d'investissement en cours (crèches, parcs d'activité)
  - En continuant à respecter sa philosophie d'investissement : investir en fonction des cycles des produits immobiliers dans les différents segments de l'immobilier tertiaire en sélectionnant des produits de rendement
- Poursuivre le développement du patrimoine en visant 500 M€ à fin 2009, soit 100 M€ an après arbitrages ;
- Rester réactif au regard des opportunités de marché qui pourraient se présenter dans les mois à venir.

FONCIERE INEA envisage d'utiliser le produit de cette émission pour renforcer sa croissance organique, poursuivre son développement en saisissant les opportunités d'investissements qui devraient se présenter dans le contexte de marché actuel.

L'objectif de l'opération envisagée est ainsi de financer de nouveaux investissements à l'horizon 2009.

Cette opération permettra également à la société FONCIERE INEA de renforcer le cas échéant ses fonds propres en cas de conversion des Obligations en actions nouvelles.

#### **4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS DE NYSE EURONEXT**

##### **4.1. Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée**

Les Obligations qui seront émises par la Société constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

Leur admission aux négociations sur le marché Euronext Paris est prévue au plus tard pour le 10 juillet 2008 sous le numéro de code ISIN : FR001063284. Aucune demande de cotation sur un autre marché n'est envisagée.

##### **4.2. Valeur nominale unitaire des Obligations – Prix d'émission des Obligations**

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 40 euros, faisant apparaître une prime de 17,51 % par rapport au cours de clôture du 30 juin et de 15,46 % par rapport au cours de référence de 34,64 euros des actions de la Société, correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des actions de la Société constatés sur le Compartiment C du marché Euronext Paris de NYSE Euronext sur le mois précédent l'émission (source Euronext).

##### **4.3. Droit applicable et tribunaux compétents**

Les Obligations sont régies par le droit français.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque celle-ci est défenderesse et, dans les autres cas, sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Nouveau code de procédure civile.

##### **4.4. Forme et mode d'inscription en compte des Obligations**

Les Obligations pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des porteurs d'Obligations (les « **Obligataires** »). Elles seront obligatoirement inscrites en comptes tenus selon les cas par :

- Natixis 10, rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09 mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;

- Un intermédiaire financier habilité au choix des Obligataires pour les titres au porteur et les titres nominatifs administrés.

Les Obligations seront admises aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des titres entre teneurs de comptes. Les Obligations seront également admises aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking S.A., Luxembourg.

Les Obligations seront inscrites en compte et négociables à compter au plus tard du 10 juillet 2008, date de règlement des Obligations.

#### **4.5. Devise d'émission des Obligations**

L'émission des Obligations est réalisée en euros.

#### **4.6. Rang des obligations**

##### **4.6.1. Rang de créances**

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve de celles bénéficiant d'une préférence prévue par la loi), présentes ou futures de la Société.

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

##### **4.6.2. Maintien de l'emprunt à son rang**

La Société s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens et droits immobiliers qu'elle peut ou pourra posséder, ni à constituer un nantissement, un gage ou une autre sûreté réelle sur ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice des titulaires d'autres obligations émises ou garanties par la Société, cotées ou susceptibles de l'être, sur un marché réglementé, un marché non réglementé, ou tout autre marché de valeurs mobilières, sans consentir préalablement ou concomitamment les mêmes garanties et le même rang aux Obligations.

Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations cotées ou susceptibles de l'être, sur un marché réglementé, un marché non réglementé ou tout autre marché de valeurs mobilières et n'affecte en rien la liberté de la Société de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

##### **4.6.3. Assimilations ultérieures**

Au cas où la Société émettrait ultérieurement de nouvelles obligations conférant à tous égards des droits identiques à ceux des Obligations, elle pourra, sans requérir le consentement des Obligataires et à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations des émissions successives unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation.

#### **4.7. Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits**

A tout moment, à compter au plus tard du 10 juillet 2008 et jusqu'à 7<sup>ème</sup> jour ouvré qui précède la date de leur remboursement, les Obligations pourront être converties en actions nouvelles ou échangées en actions existantes de la Société dans les conditions prévues au paragraphe 4.16 « Conversion et/ou échange des Obligations en actions » de la note d'opération.

Tant que les Obligations n'auront été converties, échangées ou amorties, elles donnent droit à la perception d'intérêts versés annuellement à terme échu conformément aux dispositions du paragraphe 4.8.2 « Intérêts » de la note d'opération.

Les Obligations qui n'auront pas été converties en actions nouvelles ou échangées en actions existantes de la Société seront remboursées dans les conditions prévues au paragraphe 4.9 « Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations » de la note d'opération.

Il n'y a pas de restrictions attachées aux Obligations.

#### **4.8. Taux d'intérêts nominal et dispositions relatives aux intérêts dus**

##### 4.8.1. Date de jouissance des Obligations

Au plus tard, le 10 juillet 2008, date du règlement livraison

##### 4.8.2. Intérêts

Les Obligations porteront intérêt à un taux annuel compris entre 5,0% et 5,5% du nominal payable à terme échu le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré), et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2009 (ou le 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) (chacune de ces dates étant désignée « **Date de Paiement d'Intérêts** »). Par exception, pour la période courant de la date de règlement des Obligations incluse, au 31 décembre 2008, il sera mis en paiement le 1<sup>er</sup> janvier 2009 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) un montant d'intérêts, calculé prorata temporis dans les conditions définies ci-après.

Tout montant d'intérêts afférent à une période d'intérêt inférieure à une année entière sera calculé sur la base du taux d'intérêt annuel ci-dessus, rapporté au nombre de jours de la période considérée en prenant en compte une année de 365 jours (ou de 366 jours pour une année bissextile).

Sous réserve des stipulations du paragraphe 4.16.5 (« Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des actions livrées ») ci-dessous, les intérêts cesseront de courir à compter de la date de remboursement des Obligations.

Les intérêts seront prescrits dans un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

#### **4.9. Date d'échéance et modalités d'amortissement des Obligations**

##### 4.9.1. Durée de l'emprunt

5 ans et 175 jours (du 10 juillet 2008 au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2014)

##### 4.9.2. Amortissement normal

A moins qu'elles n'aient été amorties de façon anticipée, échangées ou converties, dans les conditions définies ci-dessous, les Obligations seront amorties en totalité le 1<sup>er</sup> janvier 2014 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.

Le principal sera prescrit au profit de l'Etat dans un délai de trente ans à compter de la date d'amortissement ou de remboursement.

##### 4.9.3. Amortissement anticipé par rachats ou offres publiques

La Société se réserve le droit de procéder à tout moment, sans limitation de prix ni de quantité, à l'amortissement anticipé des Obligations, soit par des rachats en bourse ou hors bourse, soit par des offres publiques de rachat ou d'échange.

Sous réserve du paragraphe 4.9.4 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société » de la note d'opération, ces opérations seront sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des titres restant en circulation.

Les Obligations acquises seront annulées.

#### 4.9.4. Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société

1. La Société pourra, à son seul gré, procéder à tout moment à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, sous réserve du préavis de 30 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.7 « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations » de la note d'opération, au remboursement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation dans les conditions suivantes :
  - (i) le prix de remboursement anticipé sera égal au pair, majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date du remboursement effectif,
  - (ii) Ce remboursement anticipé ne sera possible que si le produit :
    - de la moyenne arithmétique des premiers cours cotés de l'action ordinaire de la Société sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext durant une période de 20 jours de bourse consécutifs au cours desquels l'action est cotée choisie par la Société parmi les 40 jours de bourse consécutifs précédant la parution de l'avis annonçant la date de l'amortissement anticipé (tel que prévu au paragraphe 4.9.7 « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations » de la note d'opération) ; et
    - du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur à cette date (tel que défini au paragraphe 4.16.3 « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions » de la note d'opération)
    - excède 125 % de la valeur nominale des Obligations.

Un « **jour de bourse** » est un jour ouvré durant lequel Euronext assure la cotation des actions sur son marché Euronext Paris, autre qu'un jour où les cotations cessent avant l'heure de clôture habituelle.

Un « **jour ouvré** » est un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris et où Euroclear France fonctionne.

2. La Société pourra, à son seul gré, sous réserve du préavis de 30 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.7 « Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations » de la note d'opération, rembourser à tout moment à un prix égal au pair, majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif, la totalité des Obligations restant en circulation, si leur nombre est inférieur à 10 % du nombre des Obligations émises.
3. Dans les cas visés aux paragraphes ci-dessus, les Obligataires conserveront la faculté d'exercer leur droit à l'attribution d'actions conformément aux modalités fixées au paragraphe 4.16.1 « Nature du droit de conversion et/ou d'échange » et au paragraphe 4.16.3 « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions » de la note d'opération.
4. Dans les cas visés aux paragraphes ci-dessus, les intérêts cesseront de courir à compter de la date effective de mise en remboursement des Obligations par la Société.

#### 4.9.5. Remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle

Dans le cas où une opération aurait pour effet de conférer le contrôle de la Société (telle que cette notion est définie à l'article L. 233-3 du Code de commerce) à une ou plusieurs personnes physiques ou morales (autre qu'une personne morale dans laquelle les actionnaires qui détenaient la majorité des droits de vote de la Société avant l'opération détiendraient la majorité des droits de vote), agissant seules ou de concert et qui ne contrôlèrent pas la Société avant cette opération, y compris par voie de fusion, consolidation, regroupement ou toute opération similaire, (un « **Changement de Contrôle** »), la Société en informera les titulaires d'Obligations aussi rapidement que possible, après en avoir eu connaissance, par voie d'avis publié au Bulletin des Annonces légales obligatoires. Cette information fera également l'objet d'un avis dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis d'Euronext. Ces avis indiqueront la période au cours de laquelle les Obligataires pourront demander le remboursement anticipé des Obligations. Cette période, déterminée par la Société, comprendra au

moins dix jours ouvrés consécutifs compris entre le dixième et le quarantième jour suivant la date de la publication de l'avis au Bulletin des annonces légales obligatoires. Le titulaire d'Obligations souhaitant obtenir le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations devra en faire la demande au plus tard le dernier jour de la période ainsi annoncée auprès de l'intermédiaire chez lequel ses titres sont inscrits en compte, qui la transmettra à son tour à l'établissement chargé du service financier.

Les Obligations dont la demande de remboursement anticipé aurait été faite comme indiquée ci-dessus seront remboursées au pair, majoré de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date de règlement des Obligations) précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effectif.

#### 4.9.6. Exigibilité anticipée

Le représentant de la masse des Obligataires pourra, sur décision de l'assemblée des Obligataires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par la loi sur simple notification écrite conjointe adressée à la Société, avec une copie à l'établissement centralisateur, rendre exigible la totalité des Obligations au pair, majoré de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date de règlement des Obligations) précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effectif, dans les hypothèses suivantes :

- (a) en cas de défaut de paiement par la Société à sa date d'exigibilité, des intérêts dus au titre de toute Obligation s'il n'est pas remédié à ce défaut par la Société dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de cette date d'exigibilité ;
- (b) en cas d'inexécution par la Société de toute autre stipulation relative aux Obligations s'il n'est pas remédié à cette inexécution dans un délai de 30 jours à compter de la réception par la Société de la notification écrite dudit manquement donnée par les représentants de la masse des Obligataires ;
- (c) en cas de défaut de paiement d'une ou plusieurs autres dettes financières ou de garantie de dettes financières de la Société ou de l'une de ses Filiales Importantes (telles que ce terme est défini ci-dessous), pour un montant total au moins égal à 1 million d'euros, à leur échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent, auquel cas l'exigibilité anticipée des Obligations ne pourra être prononcée que si le tribunal saisi a statué au fond, a constaté le défaut de paiement et que la Société n'a pas exécuté ladite décision judiciaire conformément à ses termes ;
- (d) en cas d'exigibilité anticipée prononcée à la suite d'un défaut de la Société ou de l'une de ses Filiales Importantes (telles que ce terme est défini ci-dessous) relatif à une autre dette financière d'un montant supérieur 1 million d'euros (y compris non-respect de ratios financiers éventuellement prévus par les contrats relatifs aux dites dettes), sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent, auquel cas l'exigibilité anticipée des Obligations ne pourra être prononcée que si le tribunal saisi a statué au fond, a constaté le défaut entraînant l'exigibilité anticipée de ladite dette et que la Société n'a pas exécuté ladite décision judiciaire conformément à ses termes ;
- (e) au cas où la Société ou l'une de ses Filiales Importantes (telles que ce terme est défini ci-dessous) ferait l'objet d'une procédure de conciliation en application des articles L. 611-4 et suivants du Code de commerce, ferait l'objet d'une procédure de sauvegarde en application des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, se trouverait en état de cessation de paiement, ferait l'objet d'une liquidation judiciaire ou d'une cession totale de son entreprise ou de toute autre mesure ou procédure équivalente ;  
ou
- (f) au cas où les actions de la Société ne seraient plus admises aux négociations sur le marché Euronext Paris ou sur un marché réglementé au sein de l'Union Européenne.

Aux fins des stipulations qui précèdent, une « Filiale Importante » signifie une société dont la Société détient, directement ou indirectement plus de 50 % du capital ou des droits de vote et qui représente plus de 10 % (i) du chiffre d'affaires consolidé de la Société, ou (ii) des actifs consolidés de la Société, calculés sur la base des derniers comptes consolidés et audités de la Société.



#### 4.9.7. Information du public à l'occasion du remboursement normal ou de l'amortissement anticipé des Obligations

L'information relative au nombre d'Obligations rachetées, converties ou échangées et au nombre d'Obligations en circulation sera transmise annuellement à Euronext Paris pour l'information du public et pourra être obtenue auprès de la Société ou de l'établissement chargé du service des titres mentionné au paragraphe 5.4.2 « Intermédiaire chargé du service des Obligations et du service financier » de la note d'opération.

La décision de la Société de procéder au remboursement total, normal ou anticipé, fera l'objet, au plus tard 30 jours calendaires avant la date de remboursement effectif ou éventuel, d'un avis publié au Journal Officiel (pour autant que la réglementation en vigueur l'impose) et dans un journal financier de diffusion nationale ainsi que d'un avis d'Euronext Paris.

#### 4.9.8. Annulation des Obligations

Les Obligations remboursées à leur échéance normale ou par anticipation, les Obligations rachetées en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres publiques, ainsi que les Obligations converties ou échangées, cesseront d'être considérées comme étant en circulation et seront annulées conformément à la loi.

#### **4.10. Taux de rendement actuariel annuel brut**

Le taux de rendement annuel brut sera compris entre 5,0% et 5,5% (en l'absence de conversion et/ou d'échange en actions et en l'absence d'amortissement anticipé). Il sera déterminé conformément aux modalités exposées au paragraphe 5.1.2 (b) « Valeur nominale unitaire des Obligations – Prime d'émission – Prix d'émission des Obligations ».

Sur le marché obligataire français, le taux de rendement actuariel d'un emprunt est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés, les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir (définition du Comité de normalisation obligataire).

#### **4.11. Représentation des Obligataires**

Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les Obligataires sont regroupés en une masse jouissant de la personnalité civile. L'assemblée générale des Obligataires est appelée à autoriser les modifications du contrat d'émission des Obligations et à statuer sur toute décision que la loi soumet obligatoirement à son autorisation. La Société ne pourra modifier sa forme ou son objet social sans consultation de l'assemblée générale des Obligataires. En cas de vote négatif des Obligataires réunis en assemblée générale, la Société pourra décider de passer outre en offrant de rembourser les Obligations conformément aux dispositions de l'article L. 228-72 du Code de commerce à un prix égal au pair majoré de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effectif.

##### 4.11.1. Représentant de la masse des Obligataires

En application de l'article L. 228-47 du Code de commerce, le représentant de la masse sera :

Monsieur Jean-Paul Pierret  
112, avenue Kléber - 75116 Paris

Le représentant aura, en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée générale des Obligataires, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa dissolution, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Obligataires ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le représentant serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

La rémunération du représentant de la masse, prise en charge par la Société, sera de 400 euros par an ; elle sera payable le 1<sup>er</sup> janvier (ou le jour ouvré suivant) de chacune des années 2008 à 2013 incluses, tant qu'il existera des Obligations en circulation à cette date.

#### 4.11.2. Généralités

La Société prendra à sa charge la rémunération du représentant de la masse et les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des Obligataires, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle des représentants de la masse au titre de l'article L. 228-50 du Code de commerce, ainsi que, plus généralement, tous les frais dûment encourus et prouvés d'administration et de fonctionnement de la masse des Obligataires.

Les réunions de l'assemblée générale des Obligataires se tiendront au siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Chaque Obligataire aura le droit, pendant le délai de 15 jours qui précède la réunion de l'assemblée générale de la masse, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège de la Société, 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.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriront aux souscripteurs des droits identiques à ceux des Obligations et si les contrats d'émission le prévoient, les titulaires de l'ensemble de ces obligations seront regroupés en une masse unique.

Le représentant suppléant de la masse des porteurs d'Obligations sera :

Monsieur Nicolas Fournio  
8, rue Paul Vaillant Couturier - 92300 Levallois-Perret

Ce représentant suppléant sera susceptible d'être appelé à remplacer le représentant de la masse si ce dernier est empêché.

### **4.12. Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises**

#### 4.12.1. Assemblée générale ayant autorisé l'émission

##### *4.12.1.1. Emission des Obligations*

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, réunie le 25 avril 2008, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, a valablement adopté la résolution suivante :

**« DOUZIEME RESOLUTION** (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société)

*L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L.225-129-2 et L225-135 du Code de Commerce :*

*1°) Délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, soit en euros soit en monnaie étrangère, par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société, ou à une combinaison des deux, étant précisé :*

*- que ces titres pourront être émis à l'effet notamment:*

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

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

*- que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.*

*2°) Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.*

*3°) Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €).*

*4°) En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :*

*a) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution. Le Directoire, en application de l'article L. 225-135, 2e alinéa, du Code de commerce, aura cependant la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public.*

*b) décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, sous réserve de la possibilité reconnue au Directoire, pour des opérations portant sur moins de 10% du capital social par an, de fixer le prix d'émission en fonction de la moyenne des trois cours de bourse précédant la décision d'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10%*

*c) prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis*

*d) décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation conforme à la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de:*

*(1) déterminer les conditions de la ou des émission(s) ;*

*(2) déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, ainsi que la nature, la forme et la caractéristique des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non;*

*(3) plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) :*

*- (i) arrêter la liste des titres apportés à l'échange;*

*- (ii) fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;*

(4) déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire;

(5) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution ou de souscription d'actions attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

(6) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification de la valeur nominale de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres;

(7) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,

(8) procéder, le cas échéant, à toute imputation des frais d'augmentation de capital sur la ou les primes d'émission et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

(9) constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

*Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet. »*

Par ailleurs, l'assemblée générale mixte du 25 avril 2008, dans sa treizième résolution, a délégué au Directoire la compétence en vue d'augmenter le nombre d'Obligations pouvant être émises en cas de demandes excédentaires, dans les conditions ci-dessous :

**« TREIZIEME RESOLUTION :** (Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce)

*L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Directoire à décider que :*

*pour chacune des émissions réalisées en application des onzième et douzième résolutions ci-dessus, il pourra, lorsqu'il constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L 225-135-1 du Code de commerce, de pouvoir augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15% de l'émission initiale au même prix que celui retenu pour la souscription initiale (le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputant sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée).*

*Le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la compétence ainsi déléguée qui aura une durée de vingt-six (26) mois (ce qui privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet). »*

#### 4.12.2. Décision du Directoire

En vertu de la délégation de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 25 avril 2008, le Directoire de la Société a décidé, dans sa séance du 1<sup>er</sup> juillet 2008 d'émettre les Obligations dans les conditions précisées dans la présente note d'opération.

#### 4.13. Date prévue d'émission

Les Obligations seront émises au plus tard le 10 juillet 2008.

Cette date est également la date de jouissance des Obligations.

#### 4.14. Restrictions à la libre négociabilité des Obligations

Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des Obligations.

#### 4.15. Retenues à la source applicable au revenu des Obligations

Ni le remboursement, ni les intérêts relatifs aux Obligations ne donnent lieu à une retenue à la source.

Dans l'éventualité où la République française instaurerait dans le futur une retenue à la source sur les revenus d'obligations, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser cette retenue.

Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence.

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union Européenne a adopté une nouvelle directive relative à l'imposition des revenus tirés de l'épargne, modifiée le 19 juillet 2004 (la « **Directive** »), transposée en droit interne français à l'article 242 ter du Code général des impôts (le « **CGI** »). Il prévoit que les Etats membres doivent, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive (intérêts, produits, primes ou autres revenus de créances) effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction au profit d'une personne physique résidente de cet autre Etat membre (le « **Système d'Information** »).

A cette fin, le terme « **agent payeur** » est défini largement et comprend notamment tout opérateur économique qui est responsable du paiement d'intérêts au sens de la Directive, au profit immédiat des personnes physiques bénéficiaires.

Cependant, durant une période de transition, certains Etats membres (le Luxembourg, la Belgique et l'Autriche), en lieu et place du Système d'Information appliqué par les autres Etats membres, appliquent une retenue à la source sur tout paiement d'intérêts. Le taux de cette retenue à la source est de 15 % pendant les trois premières années, de 20 % pendant les trois années suivantes et par la suite de 35 % jusqu'à la fin de cette période de transition. Conformément à l'accord trouvé par le Conseil de l'Union Européenne, tel que mis en application par la Directive, cette période de transition prendra fin lorsque et à condition que la Communauté Européenne conclue des accords en matière d'échange d'informations sur demande avec plusieurs Etats tiers (la Suisse, le Liechtenstein, Saint-Marin, Monaco et Andorre) et que le Conseil de l'Union Européenne ait accepté à l'unanimité que les Etats-Unis d'Amérique se soient engagés en matière d'échange d'informations sur demande.

#### 4.16. Conversion et/ou échange des Obligations en Actions

##### 4.16.1. Nature du droit de conversion et/ou d'échange

Les Obligataires auront, à tout moment à compter au plus tard du 10 juillet 2008, date de règlement des Obligations et jusqu'au septième jour ouvré qui précède la date de remboursement, la faculté d'obtenir l'attribution, au gré de la Société, d'actions nouvelles et/ou d'actions existantes de la Société (ci-après désigné le « **Droit à l'Attribution d'Actions** ») qui seront libérées et/ou réglées par voie de compensation de leur créance obligataire, selon les modalités décrites ci-après et sous réserve des stipulations prévues ci-dessous au paragraphe 4.16.9 (« **Règlement des rompus** »).

La Société pourra à son gré remettre des actions nouvelles à émettre et/ou des actions existantes.

Par décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 25 avril 2008, la Société a été autorisée, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à racheter ses propres titres pour une période de 18 mois à compter du 25 avril 2008, dans la limite de 10 % de son capital.

Au 7 janvier 2008, la Société détenait 11 827 de ses actions. En conséquence, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises au total par la Société, sauf annulation ou revente, en vertu de l'autorisation de l'assemblée générale susvisée du 25 avril 2008 et conformément au contrat de liquidité conclu avec Natixis Securities décrit au paragraphe 6.3 de la note d'opération est de 264 743 actions au 7 janvier 2008.

#### 4.16.2. Suspension du Droit à l'Attribution d'actions

En cas d'augmentation de capital ou d'émission de nouveaux titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires de la Société, la Société se réserve le droit de suspendre l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant un délai qui ne peut excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre aux Obligataires appelées au remboursement leur Droit à l'Attribution d'Actions et le délai prévu au paragraphe 4.16.3 « Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions » de la note d'opération.

La décision de la Société de suspendre l'exercice de leur Droit à l'Attribution d'Actions fera l'objet d'un avis publié au Bulletin des Annonces légales obligatoires. Cet avis sera publié sept jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension ; il mentionnera la date d'entrée en vigueur de la suspension et la date à laquelle elle prendra fin. Cette information fera également l'objet d'un avis dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis d'Euronext Paris.

#### 4.16.3. Délai d'exercice et Ratio d'Attribution d'Actions

Les Obligataires pourront exercer leur Droit à l'Attribution d'Actions à tout moment à compter au plus tard du 10 juillet 2008 et jusqu'au septième jour ouvré qui précède la date de remboursement normal ou anticipé des Obligations, à raison, sous réserve du paragraphe 4.16.8 « Maintien des droits des Obligataires » et du paragraphe 4.16.9 « Règlements des rompus » de la note d'opération, d'UNE action de la Société pour une Obligation (ci-après, le « **Ratio d'Attribution d'Actions** »).

Pour les Obligations mises en remboursement à l'échéance ou de façon anticipée, le Droit à l'Attribution d'Actions prendra fin à l'issue du septième jour ouvré qui précède la date de remboursement.

Tout titulaire d'Obligations qui n'aura pas exercé son Droit à l'Attribution d'Actions avant cette date recevra un montant égal au prix de remboursement déterminé dans les conditions fixées selon le cas au paragraphe 4.9.2 « Amortissement normal » de la note d'opération ou au paragraphe 4.9.4 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société » de la note d'opération.

#### 4.16.4. Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions

Pour exercer le Droit à l'Attribution d'Actions, les Obligataires devront en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits en compte. Natixis, 10, rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09, assurera la centralisation de ces opérations.

Toute demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions parvenue à Natixis, 10, rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09, en sa qualité de centralisateur au cours d'un mois civil (une « **Période d'Exercice** ») prendra effet à la plus proche des deux dates (une « **Date d'Exercice** ») suivantes :

- le dernier jour ouvré dudit mois civil ;
- le septième jour ouvré qui précède la date fixée pour le remboursement.

Pour être considérée reçue un jour ouvré, la demande correspondante devra parvenir à Natixis au plus tard à 17 heures ledit jour. Toute demande reçue après 17 heures sera réputée reçue le jour ouvré suivant.

Pour les Obligations ayant la même Date d'Exercice, la Société pourra, à son seul gré, choisir entre :

- la conversion des Obligations en actions nouvelles ;
- l'échange des Obligations contre des actions existantes ;
- la livraison d'une combinaison d'actions nouvelles et d'actions existantes.

Tous les Obligataires ayant la même Date d'Exercice seront traités équitablement et verront leurs Obligations, le cas échéant, converties et/ou échangées dans la même proportion, sous réserve des arrondis.

Les Obligataires recevront livraison des actions le septième jour ouvré suivant la Date d'Exercice.

#### 4.16.5. Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des actions livrées

En cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions, aucun intérêt ne sera payé aux Obligataires au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts précédant la Date d'Exercice et la date à laquelle intervient la livraison des actions.

Les droits attachés aux actions nouvelles émises à la suite d'une conversion sont définis au paragraphe 4.17.1. (a) « Actions nouvelles émises à la suite de la conversion » de la note d'opération.

Les droits attachés aux actions existantes remises à la suite d'un échange sont définis au paragraphe 4.17.1(b) « Actions existantes remises à la suite de l'échange » de la note d'opération.

#### 4.16.6. Régime fiscal des Obligations

En l'état actuel de la législation française, le régime fiscal décrit ci-après est applicable. L'attention des Obligataires est attirée sur le fait que ce régime fiscal ne constitue qu'un résumé susceptible d'être modifié et qu'ils doivent étudier leur situation particulière avec leur conseiller habituel.

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 législation française met ou pourrait mettre obligatoirement à la charge des Obligataires.

##### 4.16.6.1. Obligataires dont la résidence fiscale est située en France

#### 1. Personnes physiques détenant les Obligations dans leur patrimoine privé

##### (a) Revenus

En l'état actuel de la législation, les revenus (intérêts) des Obligations détenues dans le cadre de leur patrimoine privé par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis à l'impôt sur le revenu :

- soit au barème progressif auquel s'ajoutent :
  - la contribution sociale généralisée de 8,2 % (déductible du revenu imposable à hauteur de 5,8 %) ;
  - le prélèvement social de 2 % ;
  - la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 % ;
  - la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5 %.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, ces prélèvements sociaux sont prélevés à la source par l'établissement payeur lorsqu'il est établi en France.

- soit sur option, à un prélèvement au taux de 18 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, libératoire de l'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent :
  - la contribution sociale généralisée de 8,2 % ;
  - le prélèvement social de 2 % ;
  - la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 % ; et
  - la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5 %.

## (b) Plus-values

En l'état actuel de la législation, les plus-values (calculées en incluant le coupon couru) réalisées lors de la cession des obligations par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont imposables dès le premier euro lorsque le montant annuel des cessions des valeurs mobilières et droits sociaux excède le seuil fixé à 25 000 euros pour 2008 par foyer fiscal (article 150-0 A du CGI).

Les plus-values imposables sont soumises au taux de 16 % (article 200-A 2 du CGI) auquel s'ajoutent :

- la contribution sociale généralisée de 8,2 % ;
- le prélèvement social de 2 % ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 % ; et
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5 %.

Les moins-values de cession sont imputables exclusivement sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, sous réserve que le seuil de 25 000 euros ci-dessus soit franchi l'année de la cession. Les gains de même nature s'entendent notamment des gains nets de cession de valeurs mobilières ou de droits sociaux visés à l'article 150-0 A du CGI.

## 2. Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)

## (a) Imposition des revenus

Les produits (intérêts et prime de remboursement) des obligations détenues par les personnes morales fiscalement domiciliées en France sont pris en compte pour la détermination de leur bénéfice imposable de l'exercice au cours duquel ils ont courus et sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale au taux de 3,3 %.

La prime de remboursement déterminée par la différence entre les sommes ou valeurs à recevoir et celles versées lors de l'acquisition ou de souscription du titre fait l'objet d'une imposition étalée au dessus d'un certain montant. L'étalement intervient lorsque la prime excède 10 % du prix d'acquisition ou de souscription du titre dont le prix moyen d'émission n'excède pas 90 % de la valeur de remboursement. En pareil cas, la prime est imposable pour sa fraction courue au cours de l'exercice, estimée à partir d'une répartition actuarielle selon la méthode des intérêts composés.

Dans les autres cas, la prime est imposable lors du remboursement.

## (b) Imposition des plus-values

Les plus-values et moins-values résultant de la cession des obligations réalisées par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés sont comprises dans le résultat ordinaire de l'exercice en cours au moment de leur réalisation et sont imposées au taux de droit commun auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution sociale ;

Les moins-values s'imputent sur le bénéfice d'exploitation ou contribuent à la formation d'un déficit reportable dans les conditions de droit commun.

4.16.6.2. Obligataires dont la résidence fiscale est située hors de France

## (a) Imposition des revenus

Pour les personnes dont le siège ou le domicile fiscal est situé hors de France, le prélèvement obligatoire de l'article 125-A-III du CGI est en principe applicable aux produits (intérêts et prime de remboursement) des Obligations.



Toutefois, sont exonérés les produits des Obligations lorsque le bénéficiaire effectif des produits justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement qu'il a son domicile fiscal ou son siège hors du territoire de la République Française.

(b) Imposition des plus-values

Les plus-values réalisées lors de cessions à titre onéreux ou du remboursement des obligations effectuées par les personnes dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France (sans avoir d'établissement stable ou de base fixe en France à l'actif duquel seraient inscrites les Obligations) ne sont pas imposables en France.

4.16.7. Régime fiscal de la conversion ou de l'échange

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable est celui décrit ci-après. Les Obligataires doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les personnes dont la résidence fiscale est hors de France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur état de résidence.

4.16.7.1. Personnes dont la résidence fiscale est située en France

1. Personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opération de bourse à titre habituel

La conversion des Obligations en actions nouvelles ou l'échange en actions existantes ne sont pas considérés comme une cession à titre onéreux.

La plus-value en résultant bénéficie du sursis d'imposition prévu par l'article 150-0 B du Code général des impôts..

En cas de cession ultérieure des actions, le gain net, calculé à partir du prix ou de la valeur d'acquisition des Obligations (article 150-0 D 9 du CGI), est soumis au régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières.

2. Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)

La plus-value ou la moins-value réalisée à l'occasion de la conversion ou de l'échange des Obligations en actions nouvelles ou existantes bénéficie du sursis d'imposition prévu à l'article 38-7 du CGI et est ainsi comprise dans le résultat de l'exercice au cours duquel les actions reçues au titre de la conversion ou de l'échange sont cédées. En cas de conversion ou d'échange avec soulte, celle-ci ne bénéficie pas du sursis d'imposition.

Lors de la cession ultérieure des actions reçues lors de la conversion ou de l'échange, le montant du résultat de la cession (plus ou moins-value) sera déterminé par référence à la valeur que les obligations avaient du point de vue fiscal chez le cédant et le délai de détention décompté pour les besoins du régime du long terme courra à compter de la date de la conversion ou de l'échange.

Sous peine d'une pénalité égale à 5 % des sommes en sursis omises, les entreprises bénéficiaires du sursis d'imposition devront respecter les obligations déclaratives annuelles prévues par l'article 54 septies I et II du CGI jusqu'à la date d'expiration du sursis.

4.16.7.2. Personnes dont la résidence fiscale est située hors de France

Les plus-values réalisées à l'occasion de la conversion de leurs Obligations en actions nouvelles et/ou de l'échange de leurs Obligations contre des actions existantes par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ou dont le siège social est situé hors de France (sans avoir d'établissement stable ou de base fixe en France à l'actif duquel seraient inscrites les Obligations) ne sont pas soumises à l'impôt en France.

4.16.8. Maintien des droits des Obligataires

#### 4.16.8.1. Conséquences de l'émission et engagements de la Société

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-98 du Code de commerce, la Société aura la faculté, sans consultation de l'assemblée générale des Obligataires, de procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existera des Obligations en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires pour préserver les droits des Obligataires.

#### 4.16.8.2. En cas de réduction du capital motivée par des pertes

En cas de réduction du capital de la Société motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre des titres composant le capital, les droits des Obligataires seront réduits en conséquence, comme s'ils avaient exercé leur Droit à l'Attribution d'Actions avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive.

#### 4.16.8.3. En cas d'opérations financières de la Société

A l'issue des opérations suivantes :

1. opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ;
2. attribution gratuite d'actions aux actionnaires, regroupement ou division des actions ;
3. majoration du montant nominal des actions ;
4. distribution de réserves en espèces ou en nature, ou de primes ;
5. attribution gratuite aux actionnaires de la Société de tout instrument financier autre que des actions de la Société ;
6. absorption, fusion, scission ;
7. rachat de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse ;
8. amortissement du capital ;
9. modification de la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence ;
10. distribution de dividende exceptionnel ;

que la Société pourrait réaliser à compter de la présente émission, le maintien des droits des Obligataires sera assuré en procédant, jusqu'à la date de remboursement normal ou anticipé, à un ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions conformément aux modalités ci-dessous.

Cet ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise, au centième d'action près, la valeur des actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des actions qui seraient obtenues en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1. à 10. ci-dessous, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera déterminé avec deux décimales par arrondi au centième le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir du Ratio d'Attribution d'Actions qui précède ainsi calculé et arrondi. Toutefois, les Obligations ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'actions, le règlement des rompus étant précisé au paragraphe 4.16.9 « Règlement des rompus » ci-dessous.

1. En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté (y compris les opérations équivalentes par attribution gratuite de bons de souscription), le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription} + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription}}{\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription}}$$

$$\text{Valeur de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront déterminées d'après la moyenne pondérée des premiers cours cotés sur le marché Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation par Euronext Paris SA, sur un autre marché réglementé ou assimilé sur lequel l'action et le droit préférentiel de souscription sont tous les deux cotés) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription. En cas de reclassement des actions nouvelles correspondant aux bons de souscription non exercés à l'issue de la période de souscription, la valeur moyenne du bon de souscription devra tenir compte de la valeur implicite des bons de souscription desdites actions rapportée au nombre de bons de souscription non exercés donnant lieu au placement de ces actions nouvelles.

2. En cas d'attribution d'actions gratuites aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}$$

$$\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}$$

3. En cas de majoration du montant nominal des actions, le montant nominal des actions que pourront obtenir les Obligataires par exercice du Droit à l'Attribution d'Actions sera majoré à due concurrence.
4. En cas de distribution de réserves en espèces ou en nature, ou de primes, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la distribution}}{\text{Valeur de l'action avant la distribution diminuée du Montant par action de la distribution ou valeur des titres ou des actifs remis par action}}$$

Valeur de l'action avant la distribution diminuée du Montant par action de la distribution ou valeur des titres ou des actifs remis par action

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action avant la distribution sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours cotés sur le marché Euronext Paris pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la distribution ;
- si la distribution est faite en nature :
  - la valeur des titres remis sera calculée comme ci-dessus s'il s'agit de titres déjà cotés sur un marché réglementé ou assimilé ;
  - si ces titres ne sont pas cotés sur un marché réglementé ou assimilé avant la date de distribution, la valeur de ces titres sera (i) égale à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours cotés sur le marché réglementé ou assimilé pendant les trois premières séances de bourse qui suivent la date de la distribution et au cours desquels lesdits titres sont cotés, si lesdits titres venaient à être cotés dans les vingt premières séances de bourse qui

suivent la distribution, et (ii) dans les autres cas (titres non cotés au autres actifs), par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

5. En cas d'attribution gratuite d'instrument(s) financier(s) autre(s) que des actions de la Société, le nouveau Ratio d'Attribution sera égal :

(a) si le droit d'attribution gratuite d'instrument(s) financier(s) faisait l'objet d'une cotation par Euronext Paris SA, au produit du Ratio d'Attribution en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du droit d'attribution gratuite}}{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action ex-droit d'attribution gratuite et du droit d'attribution gratuite seront déterminées d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours cotés par Euronext Paris S.A. de l'action ex-droit d'attribution gratuite et du droit d'attribution gratuite durant les trois premières séances de bourse suivant la date d'attribution au cours desquels l'action ex-droit d'attribution gratuite et le droit d'attribution gratuite sont cotés simultanément.

(b) si le droit d'attribution gratuite d'instrument(s) financier(s) n'était pas coté par Euronext Paris SA, au produit du Ratio d'Attribution en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du ou des instruments financiers attribués par action}}{\text{Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Valeur de l'action ex-droit d'attribution gratuite

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action ex-droit d'attribution gratuite et du ou des instrument(s) financier(s) attribué(s) par action, si ce(s) derniers sont cotés sur un marché réglementé ou assimilé, seront déterminées par référence à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours cotés pendant les trois premières séances de bourse suivant la date d'attribution au cours desquels l'action ex-droit d'attribution gratuite et le ou les instrument(s) financier(s) attribué(s) sont coté(s) simultanément. Si le ou les instrument(s) financier(s) attribué(s) ne sont pas coté(s) sur un marché réglementé ou assimilé, ils seront évalué(s) à dire d'expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

6. En cas d'absorption de la Société par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés dans une société nouvelle ou de scission, les Obligations donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

Le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera déterminé en multipliant le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange des actions de la Société contre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission. Ces sociétés seront substituées à la Société pour l'application des stipulations ci-dessus, destinées à préserver, le cas échéant, les droits des Obligataires en cas d'opérations financières ou sur titres, et, d'une façon générale, pour assurer le respect des droits des Obligataires dans les conditions légales, réglementaires et contractuelles applicables.

7. En cas de rachat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début du rachat multiplié par le rapport suivant (ci-après « R ») calculé au centième d'action près :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant l'opération} \times (1 - \text{Pc} \%)}{\text{Valeur de l'action avant l'opération} - (\text{Pc} \% \times \text{Prix de rachat})}$$

$$\text{Valeur de l'action avant l'opération} - (\text{Pc} \% \times \text{Prix de rachat})$$

Pour le calcul de ce rapport :

- « Valeur de l'action avant l'opération » signifie la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours cotés de l'action de la Société pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le rachat
- « Pc % » signifie le pourcentage du capital racheté
- « Prix de rachat » signifie le prix de rachat effectif.

En cas d'ajustement(s) successif(s), le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du dernier Ratio d'Attribution d'Actions qui précède immédiatement, arrondi au centième d'action près, multiplié par le rapport R, calculé au centième d'action près.

8. En cas d'amortissement du capital, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant amortissement}}{\text{Valeur de l'action avant l'amortissement diminuée du Montant de l'amortissement par action}}$$

$$\text{Valeur de l'action avant l'amortissement diminuée du Montant de l'amortissement par action}$$

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'action avant l'amortissement sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours cotés sur le marché Euronext Paris pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour de l'amortissement.

9. En cas de modification par la Société de la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'action avant la modification}}{\text{Valeur de l'action avant la modification diminuée de la réduction par action du droit aux bénéfices}}$$

$$\text{Valeur de l'action avant la modification diminuée de la réduction par action du droit aux bénéfices}$$

Pour le calcul de ce rapport, (i) la valeur de l'action avant la modification de la répartition des bénéfices de la Société sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours cotés sur le marché Euronext Paris pendant les trois des dernières séances de bourse qui précèdent le jour de la modification et (ii) la valeur de la réduction par action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par la Société.

10. En cas de paiement par la Société d'un Dividende Exceptionnel (tel que défini ci-dessous) le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions sera calculé comme indiqué ci-dessous.

Pour les besoins de ce paragraphe 10, le terme « Dividende Exceptionnel » signifie tout dividende versé en espèces ou en nature aux actionnaires, dans la mesure où ce dividende (avant prélèvements libératoires et sans tenir compte des abattements éventuellement applicables) (le « Dividende de Référence ») et tous les autres dividendes en espèces ou en nature versés aux actionnaires au cours du même exercice social de la Société (avant prélèvements libératoires et sans tenir compte des abattements éventuellement applicables) (les « Dividendes Antérieurs »), font ressortir un « Ratio de Dividendes Distribués » (tel que défini ci-après) supérieur à 4%.

Au sens de la phrase précédente, le terme « Ratio de Dividendes Distribués » signifie la somme des rapports obtenus en divisant le Dividende de Référence et chacun des Dividendes Antérieurs par la capitalisation boursière de la Société lors de la dernière séance de bourse qui précède le jour de la distribution correspondante ; la capitalisation boursière utilisée pour calculer chacun de ces rapports étant égale au produit (x) du cours moyen pondéré par les volumes de l'action ordinaire de la Société sur le marché Euronext Paris pendant les cinq séances de bourse qui précèdent le jour de distribution du Dividende de Référence (c'est-à-dire la dernière séance de bourse qui précède le jour de détachement du dividende) ou de chacun des Dividendes Antérieurs par (y) le nombre respectif d'actions de la Société existant à la clôture de la séance de bourse concernée. Tout dividende ou toute fraction de dividende entraînant un ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions en vertu des paragraphes 1 à 9 ci-dessus n'est pas pris en compte pour l'application de la présente clause.

La formule de calcul du nouveau Ratio d'Attribution d'Actions en cas de paiement d'un Dividende Exceptionnel est la suivante :

$NRAA = RAA \times (1 + RDD - 4\%)$  où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions ;
- RAA signifie le dernier Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant la distribution du Dividende de Référence ; et
- RDD signifie le Ratio de Dividendes Distribués, tel que défini ci-dessus ;

Etant précisé que tout dividende (le cas échéant diminué de toute fraction du dividende donnant lieu au calcul d'un nouveau Ratio d'Attribution d'Actions en application des paragraphes 1 à 9 ci-dessus) mis en paiement entre la date de paiement d'un Dividende de Référence et la fin du même exercice social de la Société donnera lieu à un ajustement selon la formule suivante :

$NRAA = RAA \times (1 + RDD)$  où :

- NRAA signifie le nouveau Ratio d'Attribution d'Actions ;
- RAA signifie le dernier Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant la distribution du dividende complémentaire ; et
- RDD signifie le rapport obtenu en divisant (i) le montant du dividende complémentaire (net de toute partie de dividende donnant lieu à ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions en vertu des paragraphes 1 à 9.

ci-dessus) avant prélèvements libératoires et sans tenir compte d'éventuels abattements y afférents, par (ii) la capitalisation boursière de la Société égale au produit (x) du cours moyen pondéré par les volumes de l'action de la Société sur le marché Euronext Paris pendant cinq séances de bourse qui précèdent le jour de distribution du dividende complémentaire par (y) le nombre d'actions existantes de la Société à la clôture de la séance de bourse concernée.

Dans l'hypothèse où la Société réaliserait des opérations pour lesquelles un ajustement n'aurait pas été effectué au titre des paragraphes 1 à 10 ci-dessus et où une législation ou une réglementation ultérieure prévoirait un ajustement, la Société procèdera à cet ajustement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux usages en la matière sur le marché français.

#### 4.16.8.4. Offres publiques

Il est précisé qu'en l'état actuel de la réglementation française, dans le cas où les actions de la Société feraient l'objet d'une offre publique d'achat ou d'échange par un tiers, l'offre devrait également porter sur tous les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société et donc sur les Obligations faisant l'objet de la présente note d'opération. Le projet d'offre et la note d'information contenant les modalités de l'offre devraient faire l'objet d'un examen préalable par l'Autorité des marchés financiers, laquelle se prononcerait sur la conformité de l'offre au vu des éléments présentés et notamment de la valorisation de l'offre.

En outre, indépendamment de l'obligation à laquelle il est fait référence ci-dessus, dans l'hypothèse où une offre publique d'achat ou d'échange portant sur les actions de la Société et susceptible de résulter en un Changement de Contrôle était déclarée recevable par l'AMF, le Ratio d'Attribution d'Actions serait temporairement ajusté comme suit (dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société réunis le 25 avril 2008 (voir le paragraphe 4.12.1.1 « Emission des Obligations »)) :

$$RA = \text{pré-RA} \times [1 + (\text{PCI} \times J / \text{JT})]$$

Où :

- « RA » désigne le Ratio d'Attribution d'Actions après ajustement
- « pré-RA » désigne le Ratio d'Attribution d'Actions avant ajustement
- « PCI » : soit la prime, exprimée en pourcentage, que fait ressortir la valeur nominale unitaire des Obligations par rapport au cours de référence de l'action de la Société retenu au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations (cours moyen pondéré des volumes sur un mois), soit 15,46%
- « J » désigne le nombre de jours entre la date d'ajustement (incluse) et la date prévue pour le remboursement normal des Obligations (exclue)
- « JT » désigne le nombre de jours entre la date d'émission des Obligations (incluse) et la date de remboursement normal des Obligations (exclue), soit 2001 jours.

L'ajustement du Ratio d'Attribution d'Actions stipulé ci-dessus bénéficiera exclusivement aux demandes de conversion et/ou d'échange des Obligations présentées par les Obligataires auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits entre (et y compris) :

(A) le premier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'offre (date d'ouverture) et  
 (B) (i) si l'offre est inconditionnelle, la date qui sera dix jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'offre (date de clôture) ;

(ii) si l'offre est conditionnelle, (x) si l'AMF constate que l'offre a une suite positive, la date qui sera dix jours ouvrés après la publication par celle-ci du résultat de l'offre ou (y) si l'AMF constate que l'offre est sans suite, la date de publication par celle-ci du résultat de l'offre ; ou

(iii) si l'initiateur de l'offre y renonce, la date à laquelle ce renoncement est publié.

Cette période sera désignée la « **Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique** ».

*Livraison des actions résultant du Droit à l'Attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique*

Par dérogation aux stipulations du paragraphe 4.16.4\_« Modalités d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions », en cas d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique, les actions correspondantes seront livrées dans un délai de trois jours ouvrés à compter de la réception par l'agent centralisateur de la demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions.

#### 4.16.8.5. *Opérations réalisées par la Société*

La Société ne pourra modifier sa forme ou son objet social sans consultation de l'assemblée générale des Obligataires. En cas de vote négatif des Obligataires réunis en assemblée générale, la Société pourra décider de passer outre en offrant de rembourser les Obligations conformément aux dispositions de l'article L. 228-72 du Code de commerce à un prix égal au pair majoré de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date de règlement des Obligations) précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effectif.

#### 4.16.9. Règlement des rompus

Tout Obligataire exerçant ses droits au titre des Obligations pourra obtenir un nombre d'actions de la Société calculé en appliquant au nombre d'Obligations présentées à une même Date d'Exercice le Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur.

Lorsque le nombre d'actions ainsi calculé ne sera pas un nombre entier, l'Obligataire pourra demander qu'il lui soit délivré :

- soit le nombre entier d'actions immédiatement inférieur ; dans ce cas, il lui sera versé en espèces une somme égale au produit de la fraction d'action formant rompu par la valeur de l'action, égale au premier cours coté lors de la séance de bourse qui précède le jour du dépôt de la demande d'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions ;
- soit le nombre entier d'actions immédiatement supérieur, à la condition de verser à la Société une somme égale à la valeur de la fraction d'action supplémentaire ainsi demandée, évaluée sur la base prévue à l'alinéa précédent.

Au cas où l'Obligataire ne préciserait pas l'option qu'il souhaite retenir, il lui sera remis le nombre entier d'actions de la Société immédiatement inférieur plus un complément en espèces tel que décrit ci-dessus.

#### 4.16.10. Information des Obligataires en cas d'ajustement

En cas d'ajustement, la Société doit en informer les Obligataires au moyen d'un avis publié au Bulletin des annonces légales obligatoires conformément aux dispositions de l'article R. 228-92 du Code de commerce et dans un journal financier de diffusion nationale, ainsi qu'un avis d'Euronext Paris S.A.

En outre, le Directoire de la Société rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

#### 4.16.11. Incidence de la conversion ou de l'échange sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital

1. A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Obligations et de leur conversion et/ou échange sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe pour le détenteur d'une action de la Société ne souscrivant pas à l'émission des Obligations serait la suivante (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2007, du nombre d'actions composant le capital à cette date et d'une valeur nominale unitaire de 40 euros) :

	<b>Quote-part des capitaux propres (en euros)</b>	
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
Avant émission des Obligations	36,46 €	32,91 €
Après émission et conversion de 801 653 Obligations <sup>(2)</sup> (Sans exercice de la clause d'extension)	37,25 €	34,29 €
Après émission et conversion de 921 900 Obligations <sup>(2)</sup> (Avec exercice de la clause d'extension)	37,34 €	34,45 €
Après émission et conversion de 1 060 185 Obligations <sup>(2)</sup> (Avec exercice de la clause d'extension et de l'option de surallocation)	37,44 €	34,63 €

*(1) Les instruments dilutifs (Bons de souscriptions de Parts de Créateurs d'Entreprises – BCE) sont décrits au paragraphe 3.II.2.3 du document de référence de la Société enregistré par l'AMF le 25 avril*



2008 sous le numéro R.08-033

(2) Avant impact des coupons à verser pendant la durée de vie des Obligations

2. A titre indicatif, dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles de la Société de la totalité des Obligations émises, l'incidence de cette conversion sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital de la Société soit préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci, serait la suivante (calcul effectué sur la base d'un nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2007 et d'une valeur nominale unitaire de 40 euros) :

<b>Participation de l'actionnaire</b>		
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
Avant émission des Obligations	1,00 %	0,83 %
Après émission et conversion de 801 653 Obligations (Sans exercice de la clause d'extension)	0,78%	0,67%
Après émission et conversion de 921 900 Obligations (Avec exercice de la clause d'extension)	0,75 %	0,65 %
Après émission et conversion de 1 060 185 Obligations Avec exercice de la clause d'extension et de l'option de surallocation)	0,72 %	0,63 %

(1) Les instruments dilutifs (Bons de souscriptions de Parts de Créateurs d'Entreprises – BCE) sont décrits au paragraphe 3.II.2.3. du document de référence de la Société enregistré par l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033

#### **4.17. Actions remises lors de l'exercice du Droit à l'Attribution d'Actions**

##### 4.17.1. Droits attachés aux actions qui seront attribuées

###### (a) Actions nouvelles issues de la conversion

Les actions nouvelles émises à la suite d'une conversion seront soumises à toutes les stipulations des statuts et porteront jouissance du 1<sup>er</sup> jour de l'exercice social dans lequel se situe la Date d'Exercice du Droit à l'Attribution d'Actions. Elles auront droit, au titre dudit exercice social et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende par action que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Elles seront, en conséquence, entièrement assimilées aux dites actions à compter de la mise en paiement du dividende afférent à l'exercice précédent ou, s'il n'en était pas distribué, après la tenue de l'assemblée annuelle statuant sur les comptes de cet exercice.

###### (b) Actions existantes issues de l'échange

Les actions existantes remises à la suite d'un échange seront des actions ordinaires existantes portant jouissance courante qui conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions, étant entendu que, dans l'hypothèse où un paiement de dividende interviendrait entre la date d'exercice et la date de livraison des actions, les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre.

###### (c) Stipulations générales

Chaque action nouvelle ou existante donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une part égale à la quotité du capital social qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti ou libéré et non libéré, du montant nominal des actions et du droit des actions de catégories différentes.

Ces actions sont par ailleurs soumises à toutes les stipulations statutaires.

Les dividendes sont prescrits dans le délai légal de cinq ans au profit de l'Etat.

#### 4.17.2. Négociabilité des actions

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

#### 4.17.3. Nature et forme des actions

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

Les actions, quelle que soit leur forme, seront obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou son mandataire et/ou un intermédiaire habilité. Elles seront obligatoirement inscrites en comptes tenus selon le cas par :

- Natixis 10, rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09 mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- Un intermédiaire financier habilité au choix des Obligataires pour les titres au porteur et les titres nominatifs administrés.

#### 4.17.4. Régime fiscal des actions

En l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes résument les principales conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui détiendront des actions nouvelles de la Société. L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les informations sur le régime fiscal contenues dans la présente note d'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal actuellement en vigueur. Ils sont invités à étudier leur situation particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et notamment, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

##### 4.17.4.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

(a) Personnes physiques détenant des actions ou des droits préférentiels de souscription de la Société dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.

(i) *Dividendes*

##### *Régime de droit commun*

Les dividendes sont en principe pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception. En vertu des dispositions de l'article 158 du CGI, ils bénéficient, en premier lieu, d'un abattement non plafonné de 40 % sur le montant des revenus distribués (ci-après appelé « Réfaction de 40 % »), et, en second lieu, d'un abattement annuel, applicable après la Réfaction de 40 % et après déduction des frais et charges déductibles, de 3 050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil (PACS) faisant l'objet d'une imposition commune et de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément.

En outre, en application de l'article 200 *septies* du CGI, un crédit d'impôt est attribué aux actionnaires personnes physiques. Il est égal à 50 % du montant du dividende perçu (avant application de la Réfaction de 40 % et de l'abattement de 1 525 euros ou 3 050 euros), plafonné pour l'ensemble des dividendes perçus au cours d'une même année à 230 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune ou 115 euros pour les contribuables célibataires, veufs, divorcés ou mariés et imposés séparément. Ce crédit d'impôt est imputable sur l'impôt sur le revenu, ou restituable si son montant excède celui de l'impôt dû et s'élève à un minimum de 8 euros.

Par ailleurs, le montant des revenus distribués, avant l'application de la Réfaction de 40 % et de l'abattement de 1 525 euros ou 3 050 euros, est soumis aux quatre prélèvements sociaux suivants :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 8,2 %, dont 5,8 % sont déductibles du revenu global imposable au titre de l'année de son paiement ;
- le prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social de 2 % perçue au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

#### *Prélèvement forfaitaire libératoire*

Depuis le 1er janvier 2008, les dividendes peuvent être soumis, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu (article 117 quater du CGI). Le prélèvement est calculé sur le montant brut des revenus perçus, sans déduction des frais et charges qui peuvent grever ce revenu ni abattement. En outre, le prélèvement n'ouvre pas droit au crédit d'impôt de 115 € ou 230 €

Le prélèvement libératoire est liquidé au taux de 18 %, auquel s'ajoutent les quatre prélèvements sociaux suivants :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 8,2 % ;
- le prélèvement social de 2 % ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social de 2 % perçue au taux de 0,3 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5 %.

Ces prélèvements sociaux, y compris la CSG, ne sont pas déductibles de la base de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, l'exercice de l'option prive l'actionnaire du bénéfice de l'abattement de 40% et de l'abattement fixe annuel ainsi que du crédit d'impôt, pour toutes ses autres distributions soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, perçues au cours de la même année.

#### *(ii) Plus-values*

##### *Régime de droit commun*

En application de l'article 150-0 A du CGI, les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel actuellement fixé à 18 %, dès le premier euro, lorsque le montant global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à l'article 150-0 A du CGI (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition et cessions exonérées détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions) réalisées au cours de l'année civile dépasse, au niveau du foyer fiscal, un seuil actuellement fixé à 25 000 euros.

Sous la même condition tenant au montant annuel des cessions de valeurs mobilières, la plus-value est également soumise aux quatre prélèvements sociaux suivants, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu :

- la CSG au taux de 8,2 %,
- le prélèvement social de 2 %,
- la contribution additionnelle au prélèvement social de 2 % perçue au taux de 0,3 %, et

- la CRDS au taux de 0,5 %.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11° du CGI, les moins-values éventuellement subies au cours d'une année peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année et, éventuellement, des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession de 25 000 euros, visé ci-dessus, ait été dépassé l'année de réalisation des moins-values.

Pour l'application de ces dispositions, les gains de même nature comprennent notamment les gains nets imposables en cas de clôture anticipée du plan d'épargne en actions (PEA) avant l'expiration de la cinquième année suivant l'ouverture du PEA.

#### *Abattement pour durée de détention*

La loi de finances rectificative pour 2005 a institué un abattement pour durée de détention sur les plus-values de cessions de certaines valeurs mobilières.

Ainsi, pour le calcul de l'impôt sur le revenu au taux proportionnel actuellement fixé à 18 %, les plus-values de cessions d'actions de sociétés remplissant les conditions visées à l'article 150-0 D bis-II du CGI sont réduites d'un abattement d'un tiers pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, sous réserve que le contribuable puisse justifier de la durée et du caractère continu de la détention des actions cédées. La durée de détention des titres est décomptée à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'acquisition. Pour les actions acquises ou souscrites avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la durée de détention est décomptée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Cet abattement est sans incidence sur l'application des quatre prélèvements sociaux mentionnés ci-dessus.

Cet abattement s'applique aux sociétés exerçant une activité opérationnelle à l'exception de la gestion de leur propre patrimoine immobilier (article 150-0 D bis, II-2°-b du Code général des impôts). Aussi, bien que l'administration n'ait pas apporté de précisions sur ce point, il semblerait que les cessions d'actions de SIIC ne bénéficient pas de cet abattement.

#### *(iii) Impôt de solidarité sur la fortune*

Les actions détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront compris dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

Toutefois, différents dispositifs d'exonération totale ou partielle existent, notamment la loi de finances pour 2006 a institué un régime d'exonération partielle d'impôt de solidarité sur la fortune pour les actions détenues par les salariés et les mandataires sociaux, sous certaines conditions incluant notamment la conservation de ces actions pendant au moins six ans. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer si et selon quelles modalités elles sont susceptibles de bénéficier de ces mesures.

#### *(iv) Droits de succession et de donation*

Les actions et les droits préférentiels de souscription acquis par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumis aux droits de succession ou de donation.

### **(b) Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

#### *(i) Dividendes*

##### *Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France*

Pour les personnes morales autres que celles ayant la qualité de sociétés mères, les dividendes perçus par ces sociétés sont compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de 33 1/3 %. S'y ajoute, le cas échéant, une contribution sociale égale à 3,3 % assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement de 763 000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI).

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, pour les personnes morales dont le chiffre d'affaires hors taxes annuel est inférieur à 7 630 000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice considéré pour au moins 75 % par des personnes physiques ou par une société satisfaisant à l'ensemble de ces conditions, le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé à 15 %, dans la limite de 38 120 euros du bénéfice imposable par période de douze mois. Ces personnes morales sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3 % mentionnée ci-dessus.

#### *Personnes morales ayant la qualité de société mère en France*

Comme indiqué plus haut, la Société a opté pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle dispose de deux secteurs distincts.

##### - Dividendes prélevés sur le secteur taxable de la SIIC

Les personnes morales qui détiennent au moins 5 % de la Société et qui remplissent les conditions prévues par les articles 145 et 216 du CGI peuvent bénéficier, sur option, d'une exonération de dividendes encaissés en application du régime des sociétés mères et filiales. L'article 216, I du CGI prévoit toutefois la réintégration, dans les résultats imposables, au taux de droit commun, de la personne morale bénéficiaire des dividendes, d'une quote-part de frais et charges fixée forfaitairement à 5 % du montant des dividendes encaissés, crédit d'impôt compris. Cette quote-part ne peut toutefois excéder, pour chaque période d'imposition, le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la personne morale bénéficiaire des dividendes au cours de la même période.

##### - Dividendes prélevés sur le secteur exonéré de la SIIC

Ces dividendes ne sont pas éligibles au régime fiscal des sociétés mères et sont donc imposables dans les conditions décrites ci-dessus au paragraphe concernant les « *Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France* ».

Les dividendes distribués par la SIIC à ses associés détenant plus de 10% de son capital et ne supportant pas d'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) sur ces produits donne lieu à un prélèvement de 20% du montant des sommes que doit acquitter la SIIC, sauf si le bénéficiaire est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes perçus et dont les associés, détenant directement ou indirectement au moins 10% des droits de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison des distributions qu'ils perçoivent.

#### *(ii) Plus-values*

##### *Régime de droit commun*

Les plus-values réalisées lors de la cession des titres du portefeuille sont, en principe, incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 33 1/3 % (ou, le cas échéant, au taux de 15 % dans la limite de 38 120 euros par période de douze mois pour les entreprises qui remplissent les conditions prévues à l'article 219 I-b visé ci-dessus), augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois (article 235 *ter* ZC du CGI).

Les moins-values réalisées lors de la cession des titres en portefeuille ou de droits préférentiels de souscription viendront, en principe, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

##### *Régime spécial des plus-values à long terme*

Conformément aux dispositions des articles 219 I-a et 219 I-a *ter* du CGI, les plus-values de cession d'actions détenues depuis plus de deux ans au moment de la cession et ayant le caractère de titres de participation sont éligibles à l'imposition séparée des plus-values à long terme dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I-a *ter* du CGI, les parts ou actions de sociétés (autres que les titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées) revêtant ce caractère sur le plan comptable, et, sous réserve d'être comptabilisés en titres de participation ou à un sous-compte spécial, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2006, les titres dont le prix de revient est au moins égal à 22 800 000 euros qui remplissent les conditions pour bénéficier du régime fiscal des sociétés mères et filiales à l'exception de la détention de 5 % au moins du capital de la société émettrice ne bénéficient plus du régime des plus-values à long terme.

Pour les exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les plus-values nettes à long terme afférentes aux titres de participation de sociétés à prépondérance immobilière cotées sont imposées au taux de 16,50% hors contribution sociale sur les bénéficiaires.

Des règles spécifiques d'imputation des moins-values à long terme sont prévues en fonction de l'origine et de la date de constatation desdites moins-values. Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal sur ce point.

#### (c) Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société et les détenteurs de droits préférentiels de souscription soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres ou leurs droits préférentiels de souscription à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

#### 4.17.4.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

##### (a) Dividendes

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 25 %, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire effectif est situé hors de France.

Toutefois, cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application, soit de l'article 119 *ter* du Code général des impôts applicable, sous certaines conditions, aux actionnaires résidents de la Communauté européenne, soit des conventions fiscales internationales. Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions de droit interne ou conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction de la retenue à la source.

Par ailleurs, les actionnaires concernés n'ont plus droit au transfert de l'avoir fiscal ou au remboursement du précompte au titre des distributions faites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Lorsque ces actionnaires sont des personnes physiques, ils ont en revanche droit, sous déduction de la retenue à la source applicable, au remboursement du crédit d'impôt de 50 % plafonné attaché au dividende, décrit au paragraphe 4.17.4.1 (a) (i) « Dividendes » de la note d'opération, si la convention fiscale conclue entre la France et leur État de résidence prévoit le transfert de l'avoir fiscal (instruction 5 I-2-05 du 11 août 2005, n° 107 et suivants et annexe 7). Il appartiendra aux actionnaires concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et, le cas échéant, d'en déterminer les modalités pratiques.

Les distributions de dividendes faites au profit de sociétés étrangères peuvent donner lieu au prélèvement de 20% décrit plus haut (paragraphe « *Personnes morales ayant la qualité de société mère en France* »).

## (b) Plus-values

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de leurs actions ou de droits préférentiels de souscription par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France (sans avoir d'établissement stable ou de base fixe en France à l'actif duquel seraient inscrites les actions) et détenant au moins 10% du capital de la société à prépondérance immobilière cotée dont les actions sont cédées sera imposable au taux de 16% si le cédant est une personne physique et au taux de 16,5% si le cédant est une personne morale résidente d'un Etat membre de l'Union européenne, d'Islande ou de Norvège, au taux de 33 1/3% dans les autres cas.

## (c) Impôt de solidarité sur la fortune

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du CGI ne sont pas imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune en France au titre de leurs placements financiers.

Les titres de participation, c'est-à-dire les titres qui permettent d'exercer une influence dans la société émettrice et, notamment, les titres qui représentent au moins 10 % du capital de la Société et qui ont été souscrits à l'émission ou qui sont conservés pendant un délai de deux ans au moins, ne sont pas considérés comme des placements financiers et sont donc susceptibles d'être soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales.

## (d) Droits de succession et de donation

La France soumet aux droits de succession et de donation les actions et les droits préférentiels de souscription émis par les sociétés françaises acquis par voie de succession ou de donation par une personne physique non-résidente de France. La France a conclu avec un certain nombre de pays des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation, aux termes desquelles les résidents des pays ayant conclu de telles conventions peuvent, sous réserve de remplir certaines conditions, être exonérés de droits de succession et de donation ou obtenir un crédit d'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter dès à présent leurs conseils en ce qui concerne leur assujettissement aux droits de succession et de donation à raison des actions ou des droits préférentiels de souscription qu'ils détiennent, et les conditions dans lesquelles ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.17.5. Cotation des actions attribuées

Les actions nouvelles résultant de la conversion feront l'objet de demandes d'admission périodiques sur le marché Euronext Paris. Les actions existantes remises en échange seront immédiatement négociables en bourse.

## (a) Assimilation des actions nouvelles

Les actions nouvelles provenant des conversions feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations au Compartiment C du marché Euronext Paris de NYSE Euronext, en fonction de leur date de jouissance soit directement sur la même ligne que les actions anciennes (Code ISIN : FR0010341032) soit, dans un premier temps, sur une seconde ligne jusqu'à leur assimilation aux actions anciennes.

## (b) Autres marchés et places de cotation

Les actions existantes ne sont pas cotées sur un marché autre que le marché Euronext Paris.

## 5. CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1. Conditions de l'offre, conditions prévisionnelles et modalités de souscription

#### 5.1.1. Conditions de l'offre

##### 5.1.1.1. Délai de priorité – Placement Institutionnel – Offre au Public

L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription – ce dernier ayant été supprimé par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la société du 25 avril 2008 aux termes de sa 12<sup>ème</sup> résolution.

Toutefois, les actionnaires de la Société bénéficieront d'un délai de priorité au cours duquel ils pourront souscrire en priorité aux Obligations dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3(a) « **Délai de Priorité** ».

Dans l'hypothèse, où la totalité des Obligations ne serait pas souscrite dans le cadre de la souscription prioritaire des actionnaires, les titres non souscrits seront, dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3(b) « **Placement Institutionnel et Offre au Public** », proposées aux investisseurs institutionnels dans le cadre d'un placement et au public dans le cadre d'une offre au public en France

##### 5.1.1.2. Intention des principaux actionnaires

Des engagements de souscription ont déjà été recueillis auprès d'actionnaires pour un montant d'environ 10 millions d'euros.

Aucun autre actionnaire n'a fait part à la Société de ses intentions quant à sa participation à la présente émission.

#### 5.1.2. Montant total de l'émission – Valeur nominale unitaire et Prime d'émission - Nombre d'Obligations émises

##### (a) Montant total de l'émission

Le montant nominal de l'émission est de 32 066 120 euros susceptible d'être porté à 36 876 000 euros en cas d'exercice de la clause d'extension et à 42 407 400 en cas d'exercice de l'option de surallocation.

Si le montant des souscriptions n'atteint pas le montant initial de l'émission celle-ci ne pourra être réduite et donc réalisée.

##### (b) Valeur nominale unitaire des Obligations – Prime d'émission – Prix d'émission des Obligations

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 40 euros, faisant apparaître une prime de 17,51 % par rapport au cours de clôture du 30 juin et de 15,46 % par rapport au cours de référence de 34,64 euros des actions de la Société, correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des actions de la Société constatés sur le Compartiment C du marché Euronext Paris sur le mois précédent l'émission (source Euronext).

Les Obligations seront émises au pair, soit 100% de la valeur nominale, payable en une seule fois à la date de Règlement des Obligations.

##### (c) Nombre d'Obligations émises

Le nombre d'Obligations à émettre sera égal à 801 153. Il sera porté à 921 900 en cas d'exercice de la clause d'extension et à 1 060 185 en cas d'exercice de l'option de surallocation.



### 5.1.3. Délai et procédure de souscription

#### (a) Délai de priorité

Les actionnaires de la Société bénéficient d'une offre prioritaire, au titre de laquelle ils bénéficieront proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent, d'une priorité irréductible à la souscription des Obligations à raison de 1 Obligation pour 3 actions anciennes détenues. Cette parité a été déterminée en retenant pour assiette la taille de l'émission après exercice de la clause d'extension. La priorité de souscription à titre irréductible des actionnaires existant portera ainsi sur le nombre définitif d'Obligations qui seront offertes après exercice, le cas échéant, de la clause d'extension.

Il n'est pas prévu de souscription à titre réductible dans le cadre du délai de priorité.

Chaque actionnaire pourra souscrire par priorité à l'émission pendant une période de 3 jours de bourse soit du 2 juillet au 4 juillet inclus, à hauteur de sa quote-part dans le capital de la Société.

Les actionnaires possédant un nombre d'actions inférieur à la quotité requise pour la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles pourront souscrire un nombre d'actions correspondant au multiple immédiatement inférieur.

La période de souscription prioritaire d'Obligations ne bénéficiera qu'aux actionnaires de la Société inscrits en compte à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2008. L'exercice de ce droit de priorité sera conditionné par l'immobilisation jusqu'à la clôture de la période de souscription prioritaire, soit jusqu'au 4 juillet 2008 inclus, des actions de l'actionnaire concerné utilisées à cette fin, auprès de la Société pour les titres au nominatif pur et auprès de l'intermédiaire financier auprès duquel les actions sont inscrites en compte pour les titres au nominatif administré.

Les Obligations qui seront émises revêtant exclusivement la forme au porteur, les actionnaires détenant leurs actions de la Société sous la forme nominatif pur demanderont à la Société un certificat d'immobilisation des actions de la Société à l'appui desquelles ils souhaitent passer un ordre de souscription dans le cadre du délai de priorité. Munis de ce certificat d'immobilisation des actions de la Société, lesdits actionnaires pourront déposer un ordre de souscription auprès de l'établissement financier de leur choix.

La centralisation des souscriptions prioritaires sera assurée par Natixis.

#### (b) Placement Institutionnel et Offre au Public

L'Offre au Public sera ouverte du 2 juillet au 4 juillet à 17h heures (heure de Paris) inclus, sans possibilité de clôture par anticipation. Les personnes souhaitant passer des ordres de souscription dans le cadre de l'Offre au Public devront s'adresser à leur intermédiaire financier.

Le Placement Institutionnel aura lieu pendant la même période. Cependant, le Placement Institutionnel pourra être clos par anticipation.

Les ordres devront être passés pour des montants en euros.

La centralisation des ordres de souscription reçus par les intermédiaires financiers dans le cadre de l'Offre au Public et le Placement Institutionnel sera assurée par Dexia Securities (adhérent Euroclear 551). Les intermédiaires financiers devront adresser les ordres de souscription dans le cadre de l'Offre au Public à Dexia Securities par fax au n° 01 56 28 52 85 (Tél : 01 56 28 52 79).

### Calendrier prévisionnel

1 <sup>er</sup> juillet 2008	Visa de l'AMF sur le Prospectus
2 juillet 2008	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant les modalités indicatives de l'émission Ouverture du livre d'ordre auprès des investisseurs institutionnels Ouverture de la période souscription prioritaire des actionnaires Ouverture de l'Offre au Public
4 juillet 2008	Clôture de la période de souscription prioritaire des actionnaires Clôture de l'Offre au Public Clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels
7 juillet 2008	Date limite de fixation des modalités définitives de l'émission y compris la taille (décision relative à la clause d'extension) Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant les modalités définitives de l'émission
9 juillet 2008	Date limite d'exercice de l'option de surallocation
10 juillet 2008	Date limite de règlement livraison des Obligations Date limite d'admission des Obligations aux négociations sur le marché Euronext Paris

#### 5.1.4. Possibilité de réduire la souscription

- a. Dans le cadre de la souscription prioritaire des actionnaires

Pendant la période de souscription prioritaire, les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible aux Obligations selon les modalités prévues au paragraphe 5.1.3(a) « Délai de priorité ».

- b. Dans le cadre du Placement Institutionnel et de l'Offre au Public

Les ordres de souscription dans le cadre du Placement Institutionnel et les offres de souscription dans le cadre de l'Offre au Public pourront être réduits d'une part en fonction du résultat des souscriptions prioritaires des actionnaires et d'autre part, en fonction des caractéristiques du livre d'ordres (taille de la demande, catégorie à laquelle appartient l'investisseur...) et de la demande dans le cadre de l'Offre au Public. Les réductions seront effectuées selon les usages professionnels.

#### 5.1.5. Montant minimum ou maximum d'une souscription

Il n'y a, ni pour les souscriptions des actionnaires dans le cadre de la souscription prioritaire, ni pour les souscriptions des investisseurs institutionnels dans le cadre du placement, ni pour les souscriptions du public dans le cadre de l'Offre au Public, de minimum et/ou de maximum de souscription.

#### 5.1.6. Dates – limites et méthodes de libération et de livraison des Obligations

Le prix de souscription des Obligations devra être versé dans son intégralité en numéraire.

Les ordres de souscription aux Obligations reçus par les intermédiaires financiers seront centralisés par :

- Dexia Securities pour l'Offre au Public et le Placement Institutionnel ;

- Natixis pour les souscriptions prioritaires.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés chez Dexia Securities.

Le règlement-livraison des Obligations interviendra au plus tard le 10 juillet 2008.

#### 5.1.7. Modalités de publications des résultats de l'offre

Euronext Paris S.A. publiera un avis indiquant le montant nominal définitif de l'emprunt de la Société objet du Prospectus.

#### 5.1.8. Procédure d'exercice de tout droit préférentiel de souscription

Se référer au paragraphe 5.1.3(a) « Délai de priorité ».

## 5.2. Plan de distribution et allocation des Obligations

### 5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Restrictions applicables à l'offre

Dans le cadre de la souscription prioritaire, les actionnaires de la Société pourront souscrire aux Obligations, selon les modalités décrites au paragraphe 5.1.3(a) « Délai de priorité ».

Dans le cadre du Placement Institutionnel et de l'Offre au Public, les investisseurs institutionnels pourront placer des ordres dans le livre d'ordre et le public passer des ordres de souscription auprès des intermédiaires financiers selon les modalités décrites au paragraphe 5.1.3(b) « Placement Institutionnel et Offre au Public ». Les Obligations seront offertes :

- En France, auprès des investisseurs personnes morales ou physiques (l'« **Offre au Public** ») ;
- Hors de France, dans le cadre d'un placement privé, conformément aux règles propres à chaque pays où s'effectue le placement, à l'exception des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon où aucun placement ne pourra s'effectuer (le « **Placement Institutionnel** »).

Il n'existe aucune tranche spécifique destinée à un marché particulier. Le Chef de File et Teneur de Livre assurera en concertation avec la Société les allocations des Obligations offertes.

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la vente des Obligations peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Les établissements chargés du placement (tels que mentionnés ci-dessus) se conformeront aux lois et règlements en vigueur dans les pays où les Obligations seront offertes et notamment aux restrictions de placement ci-après.

### **Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France)**

Les Obligations n'ont pas été et ne seront pas offertes au public dans les différents États membres de l'Espace Économique Européen ayant transposé la Directive 2003/71/CE, dite « Directive Prospectus », préalablement à l'admission desdites Obligations sur le marché d'Euronext Paris, à l'exception des opérations réalisées dans ces États membres (a) auprès des personnes morales autorisées ou agréées pour opérer sur les marchés financiers ou, à défaut, des personnes morales dont l'objet social consiste exclusivement à investir dans des valeurs mobilières ; (b) auprès des personnes morales remplissant au moins deux des trois conditions suivantes : (1) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice ; (2) un bilan social supérieur à 43 000 000 euros, et (3) un chiffre d'affaires annuel net supérieur à 50 000 000 euros, tel qu'indiqué dans les derniers comptes sociaux ou consolidés annuels de la société, ou (c) dans tous les autres cas où la publication d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions de l'article 3.2 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de la présente restriction, la notion d'« Offre au public d'Obligations » dans chacun des États membres de l'Espace Économique Européen ayant transposé la Directive Prospectus se définit comme toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre des Obligations et sur les Obligations qui seront offertes, de manière à permettre à un investisseur d'acquérir ou de souscrire ces Obligations. La notion d'« Offre au Public » d'Obligations recouvre également, pour les besoins de la présente restriction, toute transposition de cette notion en droit national par un des États membres de l'Espace Économique Européen.

Cette restriction de placement s'ajoute aux autres restrictions de placement exposées ci-dessous.

### **Restrictions de placement concernant les Etats-Unis d'Amérique**

Les Obligations, et le cas échéant, les actions de la Société à émettre sur conversion des Obligations et/ou à remettre lors de l'échange des Obligations n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du *Securities Act of 1933* des Etats-Unis d'Amérique tel que modifié (le « *Securities Act* ») et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offertes ni vendues aux Etats-Unis d'Amérique.

Les Obligations sont offertes et vendues uniquement en dehors des Etats-Unis d'Amérique et dans le cadre d'opérations extraterritoriales (*offshore transactions*) conformément à la *Regulation S* du *Securities Act*.

Les termes utilisés dans les deux paragraphes qui précèdent ont la même signification que celle qui leur est donnée par la *Regulation S* du *Securities Act*.

### **Restrictions de placement concernant le Royaume-Uni**

Chaque établissement chargé du placement reconnaît :

- (i) qu'il n'a pas offert à la vente ni vendu, et qu'il n'offrira pas à la vente ni ne vendra au Royaume-Uni des Obligations et les actions nouvelles ou existantes qui seront remises lors de la conversion ou de l'échange des Obligations, à des personnes situées au Royaume-Uni, à l'exception des personnes agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers, et notamment les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurance, les organismes de placement collectif et leurs sociétés de gestion, les fonds de pension et de retraite et leurs sociétés de gestion, les courtiers en matières premières, ainsi que les entités non agréées ou non réglementées dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières ou encore dans des circonstances qui n'ont pas eu et ne pourront avoir pour effet de constituer une offre au public au Royaume-Uni au sens de l'article 85 du *Financial Services and Markets Act 2000* (ci-après le « *FSMA* »), tel qu'amendé ;
- (ii) qu'il n'a communiqué, ni fait communiquer et qu'il ne communiquera ni fera communiquer au Royaume-Uni des invitations ou incitations à se livrer à une activité d'investissement au sens de l'article 21 du *FSMA* reçues par lui et relatives à l'émission ou à la vente des Obligations et les actions nouvelles ou existantes qui seront remises lors de la conversion ou de l'échange des Obligations (ci-après ensembles les « Valeurs Mobilières »), que dans des circonstances où l'article 21(1) du *FSMA* ne s'applique pas à la Société ; et
- (iii) qu'il a respecté et qu'il respectera toutes les dispositions du *FSMA* applicables à tout ce qu'il a entrepris ou entreprendra relativement aux Valeurs Mobilières que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

Ce prospectus est seulement destiné (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« *investment professionals* ») au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* ou (iii) aux *high net worth entities*, et autres personnes à qui il peut être légalement communiqué, visées par l'article 49(2) (a) à (d) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « Personnes Habilitées »). Les Valeurs Mobilières sont uniquement accessibles aux Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Valeurs Mobilières ne sera réalisé qu'à l'attention de ou avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus et les informations qu'il contient.

## **Restrictions de placement concernant l'Italie**

Aucun prospectus relatif aux Obligations a été déposé auprès ou visé par la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (la « CONSOB ») conformément au décret législatif n°58 du 24 février 1998, tel que modifié (la « loi de Finance ») et au Règlement CONSOB n° 11971 du 14 mai 1999, tel que modifié (le « Règlement des Emetteurs ») et les Obligations n'ont pas été et ne seront pas offertes en Italie auprès du public (« sollecitazione all'investimento »). En conséquence, les Obligations pourront seulement être offertes, transférées ou livrées sur le territoire italien dans la mesure où des copies du présent prospectus et des documents d'information relatifs à l'émission sont distribués ou seront accessibles en Italie exclusivement (i) aux investisseurs professionnels (*clienti professionali*), tels que définis à l'article 26(d) du règlement de la CONSOB n°16190 du 29 octobre 2007 (le « Règlement 16190 ») conformément à l'article 100 de la loi de Finance ou (ii) dans les circonstances où exemption aux règles relatives aux offres publiques s'applique, et conformément à l'article 100 de la loi de Finance, et l'article 33, premier paragraphe, du règlement des Emetteurs. De plus, toute offre des Obligations ou toute distribution de documents d'information relatifs à l'émission devra être réalisée (a) par l'intermédiaire d'une société d'investissement, un établissement de crédit ou un intermédiaire financier habilité à exercer de telles activités en Italie conformément à la loi de Finance, au Règlement des Emetteurs, au Règlement 16190 et au décret législatif n°385 du 1<sup>er</sup> septembre 1993 (la « Loi bancaire »), et (b) en conformité à toute autre disposition législative ou réglementaire applicable ainsi qu'à toute autre réglementation imposée par les autorités boursières italiennes compétentes en matière fiscale et relatives au contrôle des changes.

Les Obligations n'ont pas été et ne seront pas offertes, vendues ou distribuées par un réseau de banques de détail, sur le marché primaire ou secondaire, à une personne résidant en Italie. Les Obligations ne peuvent être offertes, vendues ou placées, sur le marché primaire ou secondaire, à une personne physique résidant en Italie.

Tout investisseur professionnel investissant en Obligations dans le cadre de la présente offre doit s'assurer que toute offre ou vente des Obligations qu'il a acquises dans le cadre de la présente offre est réalisée conformément aux lois et réglementations italiennes applicables.

Aucune personne résidant ou située en Italie ne doit se fonder sur le Prospectus et sur les informations qu'il contient.

## **Restrictions de placement concernant le Canada, l'Australie et le Japon**

Chaque établissement chargé du placement s'est engagé à ne pas offrir ou vendre les Obligations au Canada, en Australie ou au Japon.

### **5.2.2 Notification des allocations**

Les investisseurs institutionnels ayant passé des ordres dans le cadre du Placement Institutionnel seront informés de leurs allocations par le Chef de File et Teneur de Livre. Ils ne pourront être informés de leurs allocations qu'après diffusion par la Société du communiqué de presse annonçant les modalités définitives de l'émission.

Les actionnaires de la Société ayant passé des ordres de souscription d'Obligations pendant la période de priorité de souscription sont assurés de recevoir le nombre d'Obligations demandées (se référer aux paragraphes 5.1.3 (a) « Délai de priorité » et 5.1.4 (a) « Possibilité de réduire la souscription dans le cadre de la souscription prioritaire des actionnaires »).

Les personnes ayant passé des ordres dans le cadre de l'Offre au Public seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

## **5.3 Fixation des modalités définitives des Obligations et de l'Offre**

Le taux de rendement actuariel annuel brut des Obligations (se référer au paragraphe 4.10 « Taux de rendement actuariel annuel brut ») et le nombre d'Obligations susceptibles d'être émises (se référer au paragraphe 5.1.2. (c) « Nombre d'Obligations émises ») résulteront de la confrontation du nombre de titres offerts et des demandes émanant des investisseurs institutionnels, selon la technique dite de « construction du livre d'ordres » telle que développée par les usages professionnels, les investisseurs pouvant, s'ils le souhaitent, indiquer le niveau limite du taux actuariel en deçà duquel ils ne souhaiteraient pas souscrire.

La fixation des modalités définitives des Obligations et de l'Offre devrait intervenir au plus tard le 7 juillet 2008 et feront l'objet d'un communiqué diffusé par la Société.

#### **5.4. Placement**

##### **5.4.1. Etablissements financiers chargés du placement**

DEXIA en qualité de Chef de File et Teneur de Livre  
Rothschild en qualité de Chef de File et Conseil de la Société

##### **5.4.2. Intermédiaire chargé du service des Obligations et du service financier**

Le service des Obligations sera assuré par Natixis, 10 rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09.

La centralisation du service financier de l'emprunt (paiement des intérêts échus, remboursement des titres amortis, centralisation des demandes de conversion et d'échange, etc.) sera assurée par Natixis, 10 rue des Rocquemonts 14099 Caen Cedex 09.

##### **5.4.3. Engagements de la Société**

A l'égard des établissements parties au contrat de placement, la Société s'est engagée pendant une période de 90 jours calendaires à compter de la date du règlement-livraison, soit au plus tard le 10 juillet 2008, et sauf accord préalable écrit des Chefs de File qui lui serait notifié, de ne pas procéder à l'émission, l'offre ou la cession ou la promesse de cession, sous forme directe et indirecte, d'actions, d'obligations, ou d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution de titres émis ou à émettre en représentation d'une quotité du capital de la Société et ne formulera pas publiquement l'intention de procéder à une ou plusieurs des opérations énumérées ci-dessus dans le présent paragraphe, étant précisé que sont exclus du champ d'application du présent alinéa (i) les Obligations, ainsi que les actions de la Société existantes ou nouvelles qui seront remises aux Obligataires après exercice de leur droit de conversion et/ou d'échange, (ii) les titres susceptibles d'être émis, offerts ou cédés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe dans le cadre de plans à venir qui seraient autorisés par l'assemblée générale de la Société, (iii) les actions de la Société émises au titre du paiement d'un dividende en actions, (iv) les titres qui pourraient être émis ou remis en rémunération d'apports ou remis en paiement ou en échange dans la limite de 5% du capital et (v) les opérations réalisées dans le cadre du contrat de liquidité décrit au § 6.3 de la note d'opération. Cet engagement de conservation et/ou d'abstention pourra être levé avec l'accord préalable des Chefs de File. En cas de levée de l'engagement de conservation mentionné ci-dessus, la Société informera le marché par le biais d'un communiqué diffusé le jour de bourse de ladite levée.

### **6. ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

#### **6.1. Admission aux négociations et modalités de négociation**

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur le marché Euronext Paris. Leur cotation est prévue au plus tard le 10 juillet 2008, sous le numéro de Code ISIN : FR0010632844.

Aucune demande d'admission sur un autre marché n'est envisagée.

Les conditions de cotations des Obligations seront fixées dans un avis Euronext à paraître au plus tard le premier jour de cotation des Obligations, soit au plus tard le 10 juillet 2008.

Les actions nouvelles provenant des conversions feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations au Compartiment C du marché Euronext Paris, en fonction de leur date de jouissance soit directement sur la même ligne que les actions anciennes (Code ISIN : FR0010341032) soit, dans un premier temps, sur une seconde ligne jusqu'à leur assimilation aux actions anciennes.

## **6.2. Place de cotation de valeurs mobilières de même catégorie**

Les actions existantes sont cotées sur le marché Euronext Paris sous le Code ISIN : FR0010341032. Elles sont classées au sein du Compartiment C du marché Euronext Paris.

## **6.3. Contrat de liquidité**

Par contrat en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006 et pour une durée de douze mois, la Société a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité à Natixis Securities conforme à la Charte de Déontologie de l'A.F.E.I. datée du 14 mars 2005 et approuvée par l'AMF par décision du 22 mars 2005.

Le contrat a été renouvelé pour une durée de douze mois le 1<sup>er</sup> décembre 2007.

## **6.4. Stabilisation – Intervention sur le marché**

Conformément aux termes du contrat de placement conclu entre la Société et le Chef de File et Teneur de Livre, le Chef de File et Teneur de Livre agissant en qualité d'agent stabilisateur (ou tout établissement qui lui est affilié) pourra, sans y être tenue et avec la faculté d'y mettre fin à tout moment, à compter de la divulgation des modalités définitives de la présente opération, soit au plus tard le 7 juillet 2008, intervenir aux fins de stabilisation du marché des Obligations jusqu'à l'exercice de l'option de sur-allocation (voir le paragraphe 5.1.2 ci-dessus), soit au plus tard le 9 juillet 2008 inclus, dans le respect de la législation et de la réglementation applicable et notamment du Règlement (CE) n° 2273/2003 de la Commission du 22 décembre 2003. Les interventions réalisées au titre de ces activités sont aussi susceptibles d'affecter le cours des actions de la Société et des Obligations et pourraient aboutir à la fixation d'un prix de marché plus élevé que celui qui prévaudrait autrement.

Le Chef de File et Teneur de Livre assurera l'information du public conformément à l'article 631-10 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## **7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **7.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre**

La Société a choisi Rothschild en tant que conseil dans le cadre de cette opération.

Rothschild et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

### **7.2. Rapport des Commissaires aux Comptes**

#### **7.2.1. Rapport des Commissaires aux Comptes au Directoire**

Dès que les conditions finales de l'émission seront connues, les commissaires aux comptes établiront leur rapport selon la loi applicable.

#### **7.2.2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les informations prévisionnelles**

Néant.

### **7.3. Rapport d'expert**

Non applicable.

#### 7.4. Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie

Non applicable.

#### 7.5. Notation

L'emprunt n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.

#### 7.6. Perspectives et évènements récents

##### Actualisation des informations contenues dans le Document de Référence

Depuis l'enregistrement du Document de Référence auprès de l'AMF le 25 avril 2008 sous le numéro R.08-033, la Société a communiqué au marché les éléments suivants, soit sous la forme de communiqués (1.), soit sous la forme de présentations (2.), étant précisé que les mots et expressions utilisés ci-après auront la même signification que celle qui leur est attribuée dans le Document de Référence.

##### 1. Communiqués

- Le 18 avril 2008, la Société a diffusé le communiqué suivant :

**« CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2008 EN TRES FORTE CROISSANCE DE +152% »**

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce son chiffre d'affaires pour le 1er trimestre 2008, clos le 31 mars.

En M€	T1 2008	T1 2007	Variation (%)
Premier trimestre	3,1	1,2	+152%

Le chiffre d'affaires du premier trimestre 2008 de Foncière INEA, s'établit à 3,1 M€ contre 1,2 M€ au 1er trimestre 2007, soit une très forte croissance de +152%. Le premier trimestre est même supérieur au premier semestre de l'exercice 2007, démontrant la solide dynamique de progression des loyers générés par les actifs de Foncière INEA.

Par rapport au 4ème trimestre de l'exercice précédent, le chiffre d'affaires affiche une progression de +30,5%.

Avec plus de 21 actifs supplémentaires livrés depuis le 1er trimestre de l'exercice précédent, Foncière INEA poursuit activement son plan de marche. Les livraisons prévues au 1er trimestre se sont succédées comme annoncé, avec l'intégration dans le périmètre des immeubles de bureaux d'Aix, Orléans Sogéprom et Saint-Herblain.

Outre le bon déroulement de la stratégie, l'adéquation des actifs avec leur marché est prouvée par le fort taux de location de ces immeubles avant livraison, comme l'illustre le bail signé avec le Groupe Cristal Union sur l'immeuble de Reims Eureka (livraison en juin 2008).

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA conclut : « *Le 1er trimestre de l'exercice 2008 s'inscrit dans la même dynamique que l'exercice précédent. Les livraisons d'immeubles se déroulent selon nos prévisions et nous sommes confiants dans la poursuite de la croissance des loyers sur les prochains trimestres.* »



➤ Le 21 mai 2008, la Société a diffusé le communiqué suivant :

**« FONCIERE INEA ANNONCE LA LOCATION DES 2 IMMEUBLES HARMONY PARK A METZ A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE**

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), annonce avoir loué deux immeubles à Metz dont la livraison est prévue au 3ème trimestre 2008.

Cet ensemble immobilier, dénommé Harmony Park, est composé de deux immeubles de bureaux, construits par le Groupe Lazard. Il se situe en bordure de la Rocade Sud de la ville de Metz, à proximité immédiate du Technopole, principal parc tertiaire du département, bénéficiant d'infrastructures complètes et modernes (commerces, loisirs et services) et d'une excellente accessibilité aux réseaux routiers et autoroutiers vers le centre ville et les autoroutes A 31 et A4.

L'aéroport Metz Nancy se situe également à 20 minutes de ce nouvel ensemble immobilier. Les deux immeubles, offrant une surface locative totale de 5.000 m<sup>2</sup>, ont été conçus selon les normes RT2500 (climatisation réversible, éclairage basse luminance, lame brise soleil en aluminium...), et représentent un excellent rapport qualité-prix parfaitement adapté à la demande du marché.

Harmony Park, dont la livraison est prévue pour le 3ème trimestre 2008, est d'ores et déjà loué à la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole (CA2M) à travers un bail de 6 /9 ans. Cet actif, acquis en VEFA en mars 2007 offrira un rendement locatif net de 7,50%.

La location de ces deux immeubles, plus de 6 mois avant leur livraison démontre à nouveau la pertinence des acquisitions réalisées par Foncière INEA et l'adéquation de ces actifs à leur marché. »

➤ Le 26 mai, la Société a diffusé le communiqué suivant :

**« SOLIDITE DU MODELE ET POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DE CROISSANCE DANS LE CONTEXTE DE MARCHE ACTUEL**

**Paris, le 26 mai 2008**

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032) dispose d'une stratégie et d'un modèle économique parfaitement adaptés à l'évolution récente du marché de l'immobilier d'entreprise et poursuit son développement.

**Une solide performance combinée à un patrimoine neuf, rentable et liquide**

Au-delà de ses très bonnes performances enregistrées en 2007 (Résultat net : +602% / Cash-flow : +506% / ANR : +20%), Foncière INEA a triplé son patrimoine depuis son introduction en bourse à fin 2006.

Au 31 mars 2008, le portefeuille d'une surface totale de 234 300 m<sup>2</sup> pour une valeur d'acquisition de 321,3 M€ offre un rendement locatif net de 8,11%. Ce patrimoine, composé de plus de 90 immeubles neufs ou récents, bénéficie d'une base locative diversifiée et de qualité, reposant au trois quarts sur des baux fermes de 6/9 ans.

**Un profil défensif et rentable unique dans l'immobilier coté**

La constitution de ce patrimoine situé à 80% en Régions dans 22 métropoles dynamiques s'est voulue méthodique et progressive. Si aujourd'hui les volumes d'investissements en Ile-de-France reculent fortement, ceux en Régions se montrent plus résistants compte tenu à la fois de la plus grande diversité de classes d'actifs neufs (bureaux mais aussi logistique et activités) et de la résistance voire de l'augmentation des investissements dans certaines métropoles.

Ce positionnement en Régions permet ainsi d'offrir un profil défensif et rentable unique de « pure player » dans l'immobilier coté.

## Une poursuite de la dynamique de croissance

Au-delà de la montée en puissance induite du patrimoine actuel (les recettes locatives sur la base des seules livraisons à venir de ce patrimoine devant tripler au cours des 3 prochaines années), Foncière INEA entend atteindre un patrimoine de 500 M€ à fin 2009, tout en privilégiant la performance à la taille.

Le financement de ce développement pourrait amener Foncière INEA à considérer, en fonction des conditions de marché, un renforcement de ses capacités financières en faisant appel aux marchés obligataires. »

### 2. Eléments complémentaires

- Le tableau suivant a pour objet d'actualiser les éléments relatifs à la structuration financière de la Société :

#### Structure financière de Foncière INEA

<b>Valeur d'acquisition du patrimoine au 31 décembre 2007 (M€)</b>	<b>303</b>
<b>Dont livré</b>	<b>46%</b>
<b>LTV actuel</b>	<b>31%</b>
<b>LTC actuel</b>	<b>37%</b>
<b>Pipeline d'immeubles à livrer (M€)</b>	<b>165</b>

L'objectif est de maintenir un ratio LTV au-dessous de 60%.

- La Société a établi un ANR prospectif à périmètre et taux de capitalisation constants. La progression annuelle est uniquement liée aux dotations aux amortissements et les nouveaux investissements ne sont pas pris en compte.

Année	Montant (€)	Prime/Décote sur ANR "mécanique"				
		-20%	-10%	0	10%	20%
2010	52	41,4	46,6	51,8	57,0	62,1
2011	55	44,1	49,6	55,1	60,6	66,1
2012	58	46,7	52,5	58,4	64,2	70,0
2013	62	49,3	55,5	61,6	67,8	74,0
2014	65	51,9	58,4	64,9	71,4	77,9

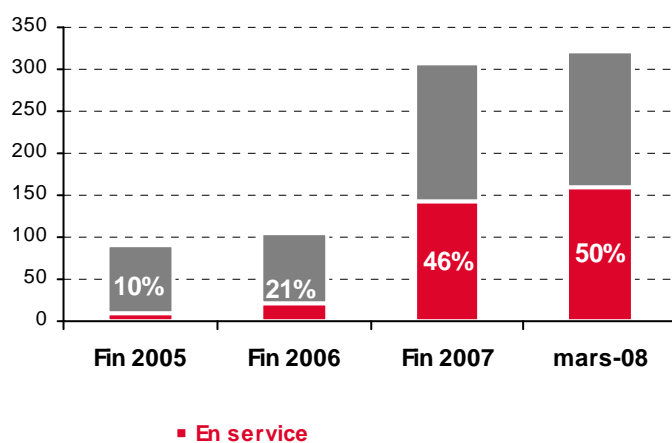
- Depuis le 31 mars 2008, la valeur d'acquisition totale est de 321,3 millions d'euros répartie comme suit : Bureaux (65 %), Activités (25 %), Messageries (6 %), Entrepôts (4 %).

Par ailleurs, le loyer moyen est de 110 €/m<sup>2</sup> composé comme suit : Bureaux (135 €), Activités (100 €), Messageries (70 €), Entrepôts (51 €).

Le taux d'occupation (surface louée pour immeubles en service) est de 91% (pour 87,5% au 31/12/2007) pour les immeubles livrés (97 % en tenant compte des garanties locatives pour 99,5% au 31/12/2007).

Enfin, le taux de location sur immeubles à livrer en 2008 est de 62 %.

- Evolution de l'encours du patrimoine par valeur d'acquisition en millions d'euros



- Evolution des livraisons annuelles et recettes locatives cumulées (par surface en m<sup>2</sup> et par loyers en M€)

