



## COMMUNIQUE DE PRESSE

# FONCIERE INEA annonce l'enregistrement de son document de base dans le cadre de son projet d'introduction en bourse sur Eurolist by Euronext™ Paris

**Paris, le 24 octobre 2006**

FONCIERE INEA annonce l'enregistrement par l'Autorité des marchés financiers (AMF) de son document de base, sous le numéro I.06-167 en date du 20 octobre 2006, dans le cadre de son projet d'introduction en Bourse sur Eurolist by Euronext™ Paris.

Cette opération devrait intervenir prochainement sous réserve de l'approbation par l'AMF de la note relative aux modalités financières de cette opération. L'enregistrement du document de base est la première étape du processus d'introduction en Bourse de FONCIERE INEA qui devrait permettre à la Société de poursuivre son développement.

### **A propos de FONCIERE INEA**

FONCIERE INEA est une foncière entrepreneuriale créée par ses 3 dirigeants actuels (Alain Juliard, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler), actionnaires et gestionnaires partageant une même vision de l'immobilier. FONCIERE INEA a vocation à investir dans l'immobilier tertiaire (bureaux, activité, logistique, messagerie, ...) en sélectionnant des produits répondant aux besoins des utilisateurs.

Pour mener à bien sa stratégie, FONCIERE INEA s'appuie sur de solides atouts :

- un actionnariat de référence diversifié qui adhère à la stratégie du management et l'a accompagnée dans ses levées de fonds successives
- une organisation opérationnelle souple, réactive et flexible pour la réalisation des opérations d'investissements, ainsi que modulable dans la gestion de ses actifs
- un management aux savoir-faire complémentaires avec une forte culture de l'entrepreneuriat.

### ***Patrimoine***

Au 30 juin 2006, le patrimoine est constitué de 50 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux et plateformes de messagerie, localisés en région, d'une surface utile totale de 82.729 m<sup>2</sup>, dont 25.771 m<sup>2</sup> livrés et 56.958 m<sup>2</sup> de promesses signées. Grâce à sa stratégie d'investissement, en seulement 18 mois, FONCIERE INEA a réussi à constituer un patrimoine d'une valeur d'acquisition de 99,6 M€, auquel doit être ajouté l'engagement pris de réaliser 40.000 m<sup>2</sup> de parc d'activités pour un montant de 30 M€ ; soit un total de 129,6 M€.

Chacun de ces actifs répond parfaitement aux objectifs de FONCIERE INEA en termes de liquidité et de rendement.

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

## **Stratégie**

FONCIERE INEA a défini une stratégie d'investissement dynamique en ciblant des actifs offrant le meilleur rapport rendement / liquidité. La répartition du portefeuille tant géographique que par type de biens dépendra des opportunités d'acquisition et de développement, et de leur adéquation avec les objectifs de rendement. La société arbitrera donc son patrimoine dans le cadre réglementaire SIIC, en fonction des opportunités. Actuellement présente en régions, FONCIERE INEA pourrait donc à moyen ou long terme saisir des opportunités d'investissement sur l'ensemble du territoire national. De plus, la société entend développer des partenariats créateurs de valeur avec des promoteurs, afin de mieux répondre aux besoins locatifs locaux.

Ses objectifs sont à l'image de sa stratégie de croissance rentable :

- Investir 100 M€ d'ici 12 à 18 mois pour un patrimoine d'une valeur de 300 M€
- Un financement systématique par fonds propres et endettement avec un objectif de ratio LTV de 60 à 70%
- Un TRI global des fonds propres de 15% d'ici 5 à 7 ans
- Rendement locatif des actifs : entre 7 et 9%

## **Chiffres clés consolidés prévisionnels 2007**

- Loyers : 7,4 M€
- Résultat opérationnel : 4,55 M€
- Résultat net : 1,63 M€

## **Mise à disposition du document de base**

Le document de base enregistré le 20 octobre 2006 sous le numéro I.06-167 est disponible sans frais et sur simple demande auprès de FONCIERE INEA, 32 bis boulevard Picpus, 75012 Paris et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## **Facteurs de risques**

FONCIERE INEA attire l'attention du public sur le chapitre "Facteurs de risques" du document de base enregistré par l'Autorité des marchés financiers. Ces facteurs de risques sont développés au chapitre 4 du document de base.

*Ce communiqué et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription, des actions FONCIERE INEA dans un quelconque pays. Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis, du Canada, du Japon ou de l'Australie. Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre d'instruments financiers aux États-Unis. Les actions FONCIERE INEA n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du U.S. Securities Act de 1933 tel qu'amendé (le « Securities Act ») et ne pourront être offertes ou vendues aux États-Unis qu'à travers un régime d'exonération prévu par ledit Securities Act*

## **Contacts**

### **FONCIERE INEA**

Philippe Rosio  
Président du Directoire  
Tél. : +33 (0)1 53 33 45 14  
[p.rosio@inea-sa.eu](mailto:p.rosio@inea-sa.eu)

### **NewCap.**

Communication financière  
Emmanuel Huynh / Steve Grobet  
Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94  
[inea@newcap.fr](mailto:inea@newcap.fr)

\* \* \* \* \*

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux États-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.