



COMMUNIQUE DE PRESSE

Introduction sur EuronextTM Paris (Compartiment C) de FONCIERE INEA

Paris, le 27 novembre 2006

Suite à 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, FONCIERE INEA, foncière entrepreneuriale, annonce que l'AMF a apposé le 24 novembre 2006 le visa n° 06-435 sur le prospectus relatif à son introduction en bourse EuronextTM Paris (Compartiment C).

Structure de l'offre

- Nombre d'actions émises : 1.000.000 actions nouvelles, issues d'une augmentation de capital;
- L'introduction en bourse de FONCIERE INEA comprendra :
 - une offre au public en France réalisée sous la forme d'une Offre à Prix Ouvert, principalement destinée aux personnes physiques qui si la demande exprimée le permet sera au moins égal à 10% du nombre total d'actions offertes dans le cadre du placement, ce pourcentage pourrait être augmenté conformément à l'article 321-115 du Règlement général de l'AMF ;
 - un Placement Global en France et hors de France (à l'exclusion notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie) principalement destiné aux investisseurs institutionnels. Au sein de ce Placement Global, une tranche de 641.835 actions sera réservée aux actionnaires actuels de FONCIERE INEA.
- Fourchette indicative de prix par action est de 38,00 euros à 42,00 euros. Cette indication ne préjuge pas du prix définitif qui pourrait se situer en dehors de cette fourchette et sera fixé à l'issue de la période de construction du livre d'ordres, soit le 7 décembre 2006.
- La première cotation sur EuronextTM Paris aura lieu le 7 décembre 2006 et les premières négociations débiteront le 8 décembre 2006.
- Le code ISIN sera FR0010341032 et le Mnémonique sera INEA.

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

Calendrier indicatif de l'opération

24 novembre 2006	Ouverture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global
6 décembre 2006, 17h	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global
7 décembre 2006	Fixation du Prix d'Introduction et première cotation Avis de résultat d'Euronext Paris SA sur l'Offre à Prix Ouvert Communiqué de FONCIERE INEA détaillant les conditions de l'opération
8 décembre 2006	Début des négociations sur Eurolist by Euronext™ Paris
12 décembre 2006	Règlement-livraison des actions

Intermédiaires financiers

Natexis Bleichroeder

Coordinateur Global, Chef de File et Teneur de Livre

 ROTHSCCHILD

Conseil

ARKEON
FINANCE

Co-placeur

Mise à disposition du prospectus

Des exemplaires du prospectus, composé du document de base enregistré le 20 octobre 2006 sous le numéro I.06-167 et de la note d'opération ayant reçu le visa n°06-435 en date du 24 novembre 2006 sont disponibles sans frais et sur simple demande auprès de FONCIERE INEA, 32 bis boulevard de Picpus, 75012 Paris et Natexis Bleichroeder, 100 rue Réaumur, 75002 Paris, ainsi que sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et de FONCIERE INEA (www.inea-sa.eu).

Une notice sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires le 29 novembre 2006.

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. FONCIERE INEA a vocation à investir en fonction des cycles immobiliers des produits dans l'immobilier tertiaire (bureaux, activité, logistique, messagerie, ...) en sélectionnant des produits répondant aux besoins des utilisateurs.

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

Patrimoine

Au 30 juin 2006, le patrimoine est constitué de 50 immeubles neufs, principalement à usage de bureaux et plateformes de messagerie, localisés en Régions, d'une surface utile totale de 82.729 m², dont 25.771 m² livrés et 56.958 m² 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 104,7 M€, auquel doit être ajouté l'engagement pris de réaliser 40.000 m² de parc d'activités pour un montant de 30 M€ ; soit un total de 134,7 M€.

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

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€

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à porter leur attention sur les risques décrits dans le chapitre 4 du document de base de FONCIERE INEA et dans le paragraphe 2 de la note d'opération. Il est toutefois précisé que la liste desdits facteurs de risque n'est pas exhaustive et qu'il ne peut être exclu que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date du document de base et de la note d'opération, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et/ou ses résultats, peuvent exister.

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

NewCap.

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

* * * * *