



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Succès de l'introduction en bourse de Foncière INEA

#### Prix de l'offre fixé à 40 €

**Paris, le 7 décembre 2006**

Foncière INEA, foncière entrepreneuriale, annonce qu'au terme du placement qui s'est achevé le 6 décembre 2006, la demande de titres exprimée par les particuliers dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert a été sursouscrite 1,8 fois, et la demande de titres exprimée par les investisseurs institutionnels dans le cadre du Placement Global a été sursouscrite 1,9 fois, hors tranche réservée aux actionnaires historiques.

Foncière INEA a choisi de fixer les prix d'admission et d'émission de ses actions sur le compartiment C d'Eurolist by Euronext™ Paris à 40 euros.

Le produit brut de l'émission s'élève à 40.000.000 euros résultant de la création de 1.000.000 d'actions nouvelles, représentant 31,6% du capital.

L'allocation des 1.000.000 titres se répartit de la façon suivante :

- Placement Global : 900.000 titres (90% du nombre total de titres offerts). Au sein de ce Placement Global, une tranche de 641.835 actions a été attribuée aux actionnaires actuels de Foncière INEA.
- Offre à Prix Ouvert : 100.000 titres (10 % du nombre total de titres offerts)

Le règlement-livraison de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global est prévu le 12 décembre 2006, et les actions seront négociées dès le vendredi 8 décembre 2006 sur le compartiment C d'Eurolist by Euronext™ Paris sous le code ISIN FR0010341032.

Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA commente : «Au regard du succès rencontré par notre introduction en Bourse, nous tenons aujourd'hui à remercier l'ensemble de nos partenaires et conseils qui ont permis de mener à bien cette opération : Rothschild Transaction, Natexis Bleichroeder, Arkeon Finance, le cabinet d'avocats Degroux Brugère & Associés, le cabinet d'expertise comptable EACF-Fleuret et Atis Real Expertise. Nous souhaitons également remercier les actionnaires historiques de Foncière INEA qui, en participant à cette augmentation de capital, ont prouvé une nouvelle fois leur confiance dans notre modèle de développement. Enfin, nous remercions l'ensemble des nouveaux actionnaires qui ont décidé d'accompagner Foncière INEA dans sa dynamique d'investissement. Nous allons désormais pouvoir poursuivre notre programme d'acquisition, tout en privilégiant toujours le couple rentabilité / liquidité pour nos actifs. »



Co-placeur

## **A propos de Foncière INEA**

Foncière INEA est une foncière entrepreneuriale créée par ses 3 dirigeants actuels (Alain Juliard, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler), actionnaires et gestionnaires. Foncière 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.

### **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 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, Foncière 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 m<sup>2</sup> 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 Foncière INEA en termes de liquidité et de rendement.

### **Stratégie**

Foncière 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, Foncière 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 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 Foncière INEA, 32 bis boulevard de Picpus, 75012 Paris et de Natexis Bleichroeder, 100 rue Réaumur, 75002 Paris, ainsi que sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Foncière INEA ([www.inea-sa.eu](http://www.inea-sa.eu)).

## 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 Foncière 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 Foncière 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 Foncière 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)

\* \* \* \* \*