



Société anonyme au capital de 40.545.191,32 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS NANTERRE

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES
TRAVAUX DU CONSEIL ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE
MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE**

(Comptes de l'exercice 2008)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

INTRODUCTION : OBJECTIFS DE LA SOCIETE EN MATIERE DE PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE.

Comme chaque année, nous vous rendons compte, en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce, aux termes du présent rapport, en notre qualité de Président du Conseil de Surveillance, des points suivants relatif aux :

- conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance,
- procédures de contrôle interne mises en place par la Société FONCIERE INEA,
- éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directoire.

Nous vous précisons que pour la rédaction de son rapport, au titre de l'exercice 2008, FONCIERE INEA s'est inspirée du « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document édité par l'AMF le 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ».

La Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France (code AFEP-MEDEF).

**1- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le contrôle interne est l'affaire de tous : des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de la société.

1. Composition du Conseil de Surveillance et règlement intérieur

Le Conseil est composé de onze membres (dont huit sont "indépendants » au sens où ils n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement) dont les mandats d'une durée de six exercices expirent à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ou 31 décembre 2013 pour Monsieur Vincent HOLLARD.

Les membres du Conseil de Surveillance sont soit de par leurs parcours professionnel (Alain JULIARD, Michel ALBERT, Jean-Jacques BONNAUD, Claude HEURTEUX, Jean-Louis FORT) soit de par leurs fonctions actuelles (Marc-Olivier LAURENT, Pierre ADIER, Pierre LATROBE, Bernard FRAIGNEAU) des personnalités aguerries dans le secteur immobilier dans lequel évolue FONCIERE INEA.

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance, à toute époque de l'année, opère les vérifications et les contrôles de la gestion de la Société par le Directoire qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime nécessaire à l'accomplissement de sa mission. Il autorise le Directoire, dans les conditions et limites fixées par les textes en vigueur, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la société, ou encore à céder des immeubles par nature, à céder totalement ou partiellement des participations et à constituer des sûretés.

Le nombre et la nature des autres mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance ainsi que les rémunérations et avantages en nature qui leur sont versés sont mentionnés dans le rapport du Directoire au paragraphe 1.1.3.2.3.

Les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société, sont fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance lequel indique en outre des précisions quant à la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication. Ledit règlement intérieur a mis en place un Comité d'Audit dont il sera fait état ci-dessous.

2. Fréquences des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil s'est réuni 5 fois en 2008, soit les 31 janvier, 16 avril, 29 août, 23 octobre et 28 novembre 2008. Il a pu, lors de chaque séance, valablement délibérer du fait de la présence de plus de la moitié de ses membres, sachant que ces derniers se sont tous prononcés en faveur des projets qui leur étaient soumis, sauf cas d'abstention légale.

Le Conseil du 31 janvier 2008 a eu pour objet l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 : 7 membres sur les dix en fonction étaient présents, sachant que les commissaires aux comptes titulaires, Messieurs Jean-Pierre CAROFF (pour la Société PriceWaterHouseCoopers Audit) Franck NOEL (pour la Société KPMG), étaient présents.

Le Conseil du 16 avril 2008 a examiné le rapport trimestriel du Directoire sur lequel il n'a pas formulé d'observations. Huit membres sur onze étaient présents.

Le Conseil du 29 août 2008 a statué sur la situation comptable de la Société au 30 juin 2008. Neuf membres sur onze étaient présents. Les Commissaires aux Comptes étaient présents.

Le Conseil du 23 octobre 2008 a examiné la situation opérationnelle et financière de la Société. Tous les membres étaient présents.

Le Conseil du 28 novembre 2008 a statué sur le compte rendu du Directoire relatif à l'activité de la Société et sur le renouvellement du mandat des membres du Comité d'Audit. Onze membres sur onze étaient présents.

3. Règles de répartition des jetons de présence et montants individuels des jetons de présence – Critères d'attribution

Le Président du Conseil de Surveillance Monsieur Alain JULIARD et le Vice-Président du Conseil Monsieur Claude HEURTEUX ne perçoivent aucun jeton de présence à leur demande.

Les membres du Conseil de Surveillance suivants, savoir Monsieur Jean-Jacques BONNAUD, Marc-Olivier LAURENT, Pierre LATROBE, Vincent HOLLARD, les Sociétés CRESERFI et COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT perçoivent un montant identique de jetons de présence.

Les autres membres du Conseil de Surveillance, savoir Messieurs Jean-Louis FORT, Michel ALBERT et Bernard FRAIGNEAU perçoivent un montant de jetons de présence, différent pour chacun d'entre eux, et en tous cas supérieur à celui versé aux membres ci-dessus, en raison de leurs compétences particulières fournies à la Société.

L'attribution des jetons de présence se fait donc par rapport à des critères d'expérience professionnelle et de compétence.

4. Convocations et informations des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil sont convoqués aux séances du Conseil dans un délai suffisant pour leur permettre d'assister à ces réunions et reçoivent l'ensemble des documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Les commissaires aux comptes sont également convoqués aux réunions du Conseil qui statuent sur l'arrêté des comptes annuels.

Le Directoire communique mensuellement au Président du Conseil de Surveillance un état des participations, des opérations réalisées et de l'endettement de la Société.

Conformément aux statuts et à la réglementation en vigueur, le Directoire présente au Conseil de Surveillance une fois par trimestre au moins, un rapport retraçant les principaux actes, faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments permettant au Conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale. Il communique aussi l'information financière trimestrielle et les comptes semestriels.

Dans les délais légaux, le Directoire soumet au Conseil de Surveillance, à des fins de vérification et de contrôle, après la clôture de chaque exercice, les comptes sociaux, les comptes consolidés, et son rapport à l'Assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à

l'Assemblée annuelle ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels, sociaux et consolidés.

Le Directoire a présenté pour la première fois un rapport semestriel, en conformité avec la nouvelle réglementation légale en vigueur, en date du 30 juin 2007. Il l'a également établi au titre du premier semestre 2008.

5. Censeurs

Parmi les acteurs du contrôle interne, figurent les censeurs. La société en compte deux :

- la SCI du Club de Résidence CALA BIANCA représentée par Messieurs Pierre et Jean BELMUDES dont le mandat expirera lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010 ;
- La MACIF représentée par Monsieur Daniel FRUCHART dont le mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil de Surveillance avec voix consultative sans que, toutefois, leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations. Ils sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent, à ce sujet, leurs observations à l'assemblée générale lorsqu'ils le jugent à propos.

6. Comité d'Audit

Autre acteur du contrôle interne, le Comité d'Audit, institué par le Conseil de Surveillance (lors de l'introduction en bourse de la Société). Ce dernier regroupe cinq membres maximum, choisis par le Conseil de Surveillance en son sein (en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable) Il est composé à ce jour des 4 membres suivants, savoir :

- Monsieur Jean-Louis FORT, Président
- Monsieur Alain JULIARD
- Monsieur Daniel FRUCHART
- Monsieur Bernard FRAIGNEAU

Elu pour une durée d'un an renouvelable, le Comité d'Audit a été renouvelé par le Conseil de Surveillance pour une nouvelle durée d'un an expirant le 21 novembre 2009.

Les missions du Comité d'Audit consistent à :

- fournir une assistance au Conseil de Surveillance dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels,
- examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil de Surveillance,
- entendre les Commissaires aux Comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,
- examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux Comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement,

- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux Comptes avec lesquels il a des contacts réguliers,
- examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et formuler un avis sur les honoraires sollicités,
- examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société auprès du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Le Comité d'Audit se saisit également de toute opération ou de tout fait ou évènement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ou de risques.

Il vérifie que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société.

Les membres du Comité d'Audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation

Le Comité d'Audit s'est réuni les 29 janvier et 27 août 2008, pour statuer notamment sur les points suivants :

Réunion du 29 janvier 2008 :

- présentation synthétique des états financiers consolidés au 31 décembre 2007 ;
- revue des états financiers consolidés et sociaux au 31 décembre 2007 (bilan et compte de résultat);
- points spécifiques tels :
 - état des procédures de gestion,
 - point fiscal sur le résultat taxable 2007,
 - expertise immobilière réalisée au 31 décembre 2007 par Atis Real Expertises sur les immeubles livrés.

3 membres étaient présents sur les 4.

Réunion du 27 août 2008 :

- présentation synthétique des états financiers consolidés au 30 Juin 2008 ;
- revue des états financiers consolidés et sociaux au 30 juin 2008 (bilan et compte de résultat);
- points spécifiques tels :
 - immeubles de placement (« actifs ») : changement du mode d'amortissement (norme IAS 8)
 - coûts de transaction directement attribuables à un actif ou à un passif financier (IAS 39-9)
 - expertise immobilière réalisée au 30 juin 2008 par Atis Real Expertises sur les immeubles livrés.

3 membres étaient présents sur les 4.

2- PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU SEIN DE FONCIERE INEA ET DE SES FILIALES

1. Objectifs

Les procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société ont pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les opérations réalisées par la société s'effectuent en conformité avec les lois et règlements propres aux sociétés commerciales, en application par ailleurs des instructions et orientations fixées par les organes sociaux d'une part et des normes professionnelles attachées aux opérations réalisées par la Société d'autre part et enfin dans le cadre du bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs.

Elles ont encore pour objectif de vérifier et veiller à ce que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société soient fiables et reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société. Elles tendent en outre à maintenir une bonne transmission des informations comptables et financières entre les différents acteurs. Le contrôle interne vise d'une façon générale à assurer la préservation des actifs, la maîtrise des activités de la société, l'efficacité de ses opérations et l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le contrôle interne comptable et financier a pour but de prévenir et détecter les fraudes et les irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible ; de s'assurer de la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle et ce, d'autant plus que ces éléments concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ; de veiller à la fiabilité des comptes publiés et des autres informations communiquées au marché.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques identifiés par la Société, en fonction de son type d'activité étant rappelé que l'activité principale de FONCIERE INEA est l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identiques et la gestion de ces participations.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que ses risques soient totalement éliminés. L'analyse des risques fait par ailleurs l'objet de développements dans le rapport du Directoire sous le paragraphe 1.5.1.

Le contrôle interne ne peut néanmoins fournir une garantie absolue que les objectifs tels que visés ci-dessus de la société soient atteints.

2. Procédures et organisation du contrôle interne

Le Directoire de FONCIERE INEA a examiné, en les rapprochant des pratiques et procédures assurées au sein de la société, un certain nombre de points et questions soulevées dans le « Questionnaire relatif au contrôle interne comptable et financier » tel que mentionné sous le chapitre « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document édité par l'AMF le 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ».

Les six processus clés qui rythment l'activité de la FONCIERE INEA (acquisition d'un nouvel actif, livraison, commercialisation, gestion locative, financement et désinvestissement) ont été revus et analysés pour satisfaire un objectif multiple :

- la participation des différentes parties prenantes à la revue,
- la redéfinition des rôles et des responsabilités de chacune d'entre elles,
- la vérification du circuit de collecte et de diffusion des informations,
- le développement des processus et systèmes d'informations dans le but de satisfaire les exigences de fiabilité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière liée aux six processus susvisés.

Ces procédures permettent d'identifier, surveiller, analyser et gérer de manière appropriée les risques significatifs recensés, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

A ce titre, des états de suivi ont été mis en place portant notamment sur les thèmes suivants :

- les frais généraux (refonte des états de suivi et d'analyse par nature),
- les emprunts en cours (suivi des différents frais d'emprunts, du service de ces emprunts, des couvertures éventuelles et du respect des covenants),
- la gestion locative, sur la base des états trimestriels communiqués par PGA (à titre d'exemple, refonte des états locatifs, suivi des avances de trésorerie accordées).

3. Contrôle des investissements

Les décisions d'effectuer un investissement sont prises collégalement par le Directoire (les documents juridiques matérialisant ces décisions sont signés par les personnes habilitées - Président du Directoire, Directeur général-).

Il existe un Comité d'Investissement créé par le Directoire qui compte 10 membres (dont 8 « indépendants ») et présidé par Madame Arline GAUJAL-KEMPLER. Le Comité assiste le Directoire, à titre purement consultatif, dans l'appréciation des investissements envisagés par ce dernier, étudiant à la demande du Directoire, les projets d'acquisition et de vente de biens immobiliers. Il a été consulté 9 fois en 2008, contre 22 fois en 2007.

Il est rappelé que :

- le Comité d'Investissement ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale (les membres du Comité d'Investissement n'encourent donc aucune responsabilité au titre des avis qu'ils rendent au Directoire.),
- Il délibère aussi souvent que nécessaire dans le cadre de ses attributions susvisées à l'initiative du Président, de l'un ou l'autre de ses membres et également du Président du Directoire, (pouvant être consulté soit par courrier électronique, soit dans le cadre de réunions « physiques »),
- Ses travaux et avis font l'objet d'échange de correspondances communiquées au Directoire,
- Ses membres ne perçoivent aucune rémunération.

4. Recensement et dispositif de gestion des risques

L'identification, l'analyse et la maîtrise des risques majeurs susceptibles d'être encourus par la société est une préoccupation constante de FONCIERE INEA.

FONCIERE INEA a utilisé, au regard des procédures mises en place dans la société, le « Questionnaire relatif à l'analyse et à la maîtrise des risques » tel que mentionné sous le chapitre « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document de l'AMF du 9 janvier 2008 intitulé « Position de l'AMF sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites présidé par Yves MANSION ».

FONCIERE INEA, comme l'an passé, a, au titre de l'exercice 2008, procédé à une revue générale des risques principaux auxquels la Société est ou pourrait être confrontée. Ces risques font l'objet du paragraphe 1.1.5 du rapport de gestion du Directoire et sont ci-après rappelés pour mémoire :

Risques opérationnels et environnementaux

- Risques liés à l'environnement économique
- Risques liés au Patrimoine en blanc
- Risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société
- Risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société
- Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société
- Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers
- Risques liés aux fluctuations en cours

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.5.1.1 du rapport du Directoire.

Risques juridiques

- Risques liés à la réglementation immobilière
- Litiges
- Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC
- Risques liés à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI
- Risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA

- Risques liés à la réglementation des baux
- Risques liés au contrat GEST
- Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.5.1.2 du rapport du Directoire.

Risques de marché

- Risques liés au niveau d'endettement de la Société
- Risques de liquidité
- Risques de refinancement
- Risques liés au niveau des taux d'intérêts
- Risque au niveau des taux de change
- Risque sur actions
- Risques liés aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations »)

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.5.1.3 du rapport du Directoire.

5. Contrôle interne applicable aux filiales

FONCIERE INEA applique aux filiales sur lesquelles elle exerce un contrôle effectif ses procédures de contrôle interne. La seule exception est la SAS Messagerie Développement, contrôlée à 22%, pour laquelle le contrôle interne est assuré par l'actionnaire majoritaire.

Il est rappelé que lesdites filiales sont :

- la Société SCI PA (contrôlée à 99 % par FONCIERE INEA),
- la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (contrôlée à 22 % par FONCIERE INEA),
- la SCI ALPHA MARBEUF 11 (contrôlée à 100 % par FONCIERE INEA).

Dans le cadre de production des comptes consolidés, le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la Société FONCIERE INEA et ses filiales susvisées intégrées globalement dans les comptes consolidés.

6. Elaboration et traitement de l'information comptable et financière

Il est rappelé que FONCIERE INEA en matière d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière:

- dispose de services comptables externes qui traitent l'information comptable à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés, assurent la production des comptes ainsi que les déclarations fiscales ;
- établit un rapport d'activité et un rapport de trésorerie permettant de suivre les principaux indicateurs clés (activité commerciale, prévision de trésorerie, engagements hors bilan...) ;
- établit un budget révisé pour l'année en cours ; un budget initial pour l'année suivante est, quant à lui, établi avant la clôture de l'exercice en cours. Dans le cadre du processus budgétaire, la Société effectue un point sur les problèmes et décisions prioritaires concernant son activité et ses perspectives, ses besoins d'investissements, les contentieux éventuels auxquels elle est partie, etc.

FONCIERE INEA a vérifié les points soulevés dans le « Questionnaire relatif au contrôle interne comptable et financier » tel que mentionné sous le chapitre « Cadre de Référence du contrôle interne », objet de l'annexe II du document de l'AMF précité.

7. Diligences, mises en œuvre et appréciation du dispositif de contrôle interne

Les membres du Conseil de Surveillance, à l'occasion de la réunion du 6 février 2009, ont débattu sur le projet du présent rapport, y apportant des modifications sur certains points étant rappelé que le Comité d'Audit, lors de sa séance du 06 février 2009, a de son côté fait des commentaires et proposé des ajouts dont il a été tenu compte.

CONCLUSION

Aucun effort ne sera épargné afin d'identifier les points de contrôle interne à améliorer notamment pour les besoins de la communication au bénéfice des actionnaires de FONCIERE INEA et du marché.

Le Président du Conseil de Surveillance
Alain JULIARD