



KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Foncière Inéa - société anonyme

**Rapport spécial des
commissaires aux comptes sur
les conventions et
engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2012
Foncière Inéa - société anonyme
7, rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers
Ce rapport contient 5 pages
Référence : IG 13 1 29



KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Foncière Inéa - société anonyme

Siège social : 7, rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers
Capital social : €.67.610.249,41

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Bagan AM

Personnes concernées :

Madame Arline Gaujal-Kempler est directeur général de votre société et de la société GEST (associée majoritaire et administrateur de la société Bagan AM SAS).

Monsieur Philippe Rosio est président du directoire de votre société et administrateur de la société Bagan AM SAS.

Monsieur Alain Juliard est président du conseil de surveillance de votre société et directeur général de la société GEST (associée majoritaire et administrateur de la société Bagan AM SAS).

Nature et objet :

Votre société a conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM le 10 mars 2010 un contrat de gestion d'actifs immobiliers.

Votre société s'est associée aux côtés de la société Foncière de Bagan pour co-investir dans des immeubles à restructurer en régions, chaque acquisition d'immeuble étant alors logée dans une SCI ad hoc codétenue.

La gestion de ces structures et des actifs qui y sont logés, a été confiée à la société Bagan AM, société de gestion dédiée, constituée et contrôlée par la société GEST.

Le contrat précité de 2010 passé entre les sociétés Foncière de Bagan, Foncière Inéa et Bagan AM a eu pour objet d'organiser cette gestion.

Votre société a conclu le 12 décembre 2011 un avenant au contrat du 10 mars 2010 signé avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM, portant sur 3 éléments :

- Précisions introduites sur le mode de calcul de la rémunération des missions de gestion, assise sur la croissance annuelle de l'EBITD correspondant au résultat net avant dotation aux amortissements ou aux provisions, variations de juste valeur, charges financières et impôts et taxes établi sur une base consolidée.
- Modification des modalités de mise en paiement des honoraires de rémunération qui, au lieu d'être payées sur une base annuelle à terme échu, le sont sur une base trimestrielle.
- Possibilité pour la société Bagan AM de percevoir le remboursement des frais exposés ou supportés pour le compte des filiales de Foncière de Bagan dans le cadre de ses missions annexes à ses missions de gestion.

Modalités :

La rémunération annuelle de base versée par Foncière Inéa à la société Bagan AM s'est élevée à 69 645 euros au 31 décembre 2012. Il n'y a pas eu de rémunération variable basée notamment sur le résultat.

Ce contrat court jusqu'au 10 mars 2017 et se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 2 ans, sauf dénonciation six mois avant le terme par l'une des parties contractantes.

Avec la société GEST

Personnes concernées :

Madame Arline Gaujal-Kempler est directeur général de votre société et de la société GEST.

Monsieur Philippe Rosio est président du directoire de votre société et le président de la société GEST.

Monsieur Alain Juliard est président du conseil de surveillance de votre société et directeur général de la société GEST.

27 mars 2013

Nature et objet :

Votre société a conclu avec la société GEST le 1er février 2005 un contrat lui confiant sa gestion administrative et celle de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers. Un avenant a été conclu en date du 16 février 2007 pour préciser que les conditions de rémunération de la société GEST ne s'appliquent pas aux missions confiées à un tiers.

Modalités :

La rémunération annuelle de base versée par Foncière Inéa à la société GEST s'est élevée à 1 667 054 euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 887 387 euros, basée notamment sur le résultat qui porte la charge à un montant total de 2 554 441 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Ce contrat court jusqu'au 31 décembre 2013 et se renouvellera par tacite reconduction pour une ou des durées de 5 ans, sauf résiliation six mois avant le terme convenu.

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 27 mars 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Isabelle Goalec
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2013

PricewaterhouseCoopers Audit



Benoît Audibert
Associé