



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Foncière INEA S.A.

***Rapport spécial des commissaires aux comptes sur
les conventions réglementées***

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31
décembre 2019

Foncière INEA S.A.

7, rue du Fossé blanc - 92230 Gennevilliers

Ce rapport contient 5 pages



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Foncière INEA S.A.

Siège social : 7, rue du Fossé blanc - 92230 Gennevilliers
Capital social : €121.679.811

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société Foncière INEA S.A.,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société GEST :

Personnes concernées :

- Monsieur Philippe Rosio, Président Directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre Société et Directeur général de GEST (GEST étant actionnaire de votre Société).

Nature et objet :

La société GEST et votre Société ont conclu, le 10 décembre 2019, pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026, une convention de refacturation de coûts.

Son objet est de déterminer les modalités et conditions de refacturation par votre Société à la société GEST de l'ensemble des coûts directs et/ou indirects supportés par votre Société au titre de l'attribution, au profit de plus de 50% des salariés de GEST, d'un total de 35.000 Actions Gratuites (AGA) sur une durée de 6 ans.

Le principe de cette convention a été approuvé par l'assemblée générale mixte du 12 juin 2019 (17^{ème} résolution) et par le conseil d'administration du 23 juillet 2019. Le conseil d'administration du 11 février 2020 a ratifié cette convention

Modalités :

Aucune action n'a été émise ou acquise par Foncière Inéa au titre de cette convention au cours de l'exercice 2019. Une provision passive et un produit à recevoir d'un montant de 1 435 milliers d'euros, correspondant au nombre d'actions attribuées valorisées au cours de bourse en vigueur le jour de l'approbation de ce plan, ont été comptabilisés au 31 décembre 2019 au titre de cette convention.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société GEST :

Personnes concernées :

- Monsieur Philippe Rosio, Président Directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre Société et Directeur général de GEST (GEST étant actionnaire de votre Société).

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 L233-3 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 GEST ne s'appliquent pas aux missions confiées à un tiers.

Le contrat et son avenant ont été reconduits tacitement le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2019 pour une durée de 5 ans.

Modalités :

La rémunération annuelle de base perçue par la société GEST au titre des prestations effectuées pour le compte de votre Société s'est élevée à 2 437 milliers d'euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 1 701 milliers d'euros, basée notamment sur le résultat, ce qui porte la charge nette à un montant total de 4 138 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Avec les sociétés Bagan AM et Foncière de Bagan :

Personnes concernées :

Philippe Rosio, Président directeur général de Foncière INEA, Président du Conseil de surveillance de Foncière de Bagan et administrateur de la société Bagan AM SAS et de la SPPICAV Bagan IMMO Régions.

Nature et objet :

Votre Société a conclu avec la société Foncière de Bagan un contrat de conseil en investissements et avec Bagan AM un contrat de gestion d'actifs le 27 juin 2013, contrat reconduit tacitement le 11 mars 2019 pour une durée de 2 ans expirant le 10 mars 2021.

Bagan AM exerce une activité de gestion d'actifs, intervenant dans l'investissement, l'asset et le fund management et gère, en qualité de Président, l'OPCI Bagan Immo Régions SAS détenu par Foncière de Bagan et votre Société à hauteur de 32,85 %.

L'OPCI Bagan Immo Régions a pour objet d'investir dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement y compris en état futur d'achèvement, et toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente.

Modalités :

La rémunération annuelle versée par votre Société à la société Bagan AM s'est élevée à 78,5 milliers d'euros au 31 décembre 2019, dont 71 milliers d'euros au titre de sa quote-part des honoraires de conseil et d'assistance en investissements et 7,5 milliers d'euros au titre de la refacturation de frais. En outre, il a été provisionné 530 milliers d'euros au 31 décembre 2019 au titre de la rémunération sur la performance 2019.

Paris La Défense, le 23 mars 2020

Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2020

KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Sandie Tzinmann
Associée

Fabrice Bricker
Associé