

**Foncière INEA S.A.**

**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 2017)**

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63 rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

**KPMG S.A.**  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

**Foncière INEA S.A.**

Siège social : 7 Rue du Fossé blanc - 92230 Gennevilliers  
Capital social : €86.242.982,62

**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 2017)**

Aux 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société 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. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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. 225-31 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**

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. 225-38 du code de commerce.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs**

En application de l'article R. 225-30 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 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 1<sup>er</sup> 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 perçue par la société GEST au titre des prestations effectués pour le compte de votre Société s'est élevée à 1 619 milliers d'euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 804 milliers d'euros, basée notamment sur le résultat, ce qui porte la charge nette à un montant total de 2 423 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ce contrat (avenant inclus) a été renouvelé par tacite reconduction le 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour une ou des durées de 5 ans, sauf résiliation six mois avant le terme convenu.

*Avec les sociétés Bagan AM et Foncière de Bagan :*

Personnes concernées :

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général de votre Société, Président du Conseil de surveillance de Foncière de Bagan et administrateur de la société Bagan AM SAS et de la SPPICAV Bagan IMMO Régions.

Monsieur Éric Grabli, représentant la société Serimmir, membre du Conseil d'administration de votre Société et administrateur de Foncière de Bagan et de la SPPICAV Bagan IMMO Régions.

Nature et objet :

Votre Société a conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM le 27 juin 2013 un Contrat de Conseil en Investissement et en Gestion d'Actifs, qui vient remplacer la convention qui avait été conclue le 10 mars 2010. Ce contrat a pour objet de prendre en compte les changements de statuts. Les modalités de rémunération des missions définies dans le contrat précité ont été adaptées au cadre des SPPICAV mais sont équivalentes sur le fond à celles définies par la convention du 10 mars 2010.

Votre Société s'était 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.

En juin 2013, votre Société et Foncière de Bagan ont souscrit au capital de la SPPICAV Bagan IMMO Régions par apport en nature des participations qu'elles détenaient dans les quinze sociétés civiles immobilières dites « Bagan ».

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

Le contrat précité de 2013 passé entre les sociétés Foncière de Bagan, votre Société et Bagan AM a toujours pour objet d'organiser cette gestion.

Votre Société a conclu un avenant au contrat du 27 juin 2013 signé avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM, pour tenir compte des changements de statuts :

- Le portefeuille d'actifs immobiliers est désormais détenu par la SPPICAV
- La SPPICAV est gérée par Bagan AM qui a le statut de société de gestion de portefeuille. L'avenant porte également sur les contraintes réglementaires qui y sont liées.

Modalités:

La rémunération annuelle versée par votre Société à la société Bagan AM s'est élevée à 73 milliers d'euros au 31 décembre 2017, dont 67 milliers d'euros au titre de sa quote-part des honoraires de conseil et d'assistance en investissement et 6 milliers d'euros au titre de la refacturation de frais. Il n'y a pas eu de rémunération variable basée notamment sur le résultat.

Ce contrat courait jusqu'au 10 mars 2017 et a été renouvelé par tacite reconduction pour une durée de 2 ans, en l'absence de dénonciation par l'une des parties contractantes.

Fait à Neuilly sur Seine et Paris la Défense, le 29 mars 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

  
Fabrice Bricker  
Associé

KPMG S.A.

  
Isabelle Goalec  
Associée