

EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2017



RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

FONCIERE VINDI
Société anonyme au capital social de 2.174.944,09 euros
Siège social : 3 avenue Hoche - 75008 Paris
R.C.S. Paris 438.400.723

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017.....	2
I. PRESENTATION DU GROUPE	3
II. ACTIVITÉS, RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES.....	4
III. MENTION DES DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES.....	16
IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	16
V. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	17
VI. EVOLUTION BOURSIERE DU TITRE FONCIERE VINDI.....	17
VII. DOCUMENTS DE REFERENCE	19
VIII. PROJET D'AFFECTATION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS.....	19
IX. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	20
X. JETONS DE PRESENCE.....	28
XI. MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	28
XII. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	28
RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE.....	30



RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

FONCIERE VINDI

Société anonyme au capital social de 2.174.944,09 euros

Siège social : 3 avenue Hoche - 75008 Paris

R.C.S. Paris 438.400.723

I. PRESENTATION DU GROUPE

La société FONCIERE VINDI (la « Société ») est une société anonyme au capital social de 2.174.944,09 € divisé en 19.772.219 actions de 0,11 € de valeur nominale.

Le capital social émis de la société FONCIERE VINDI a été intégralement libéré.

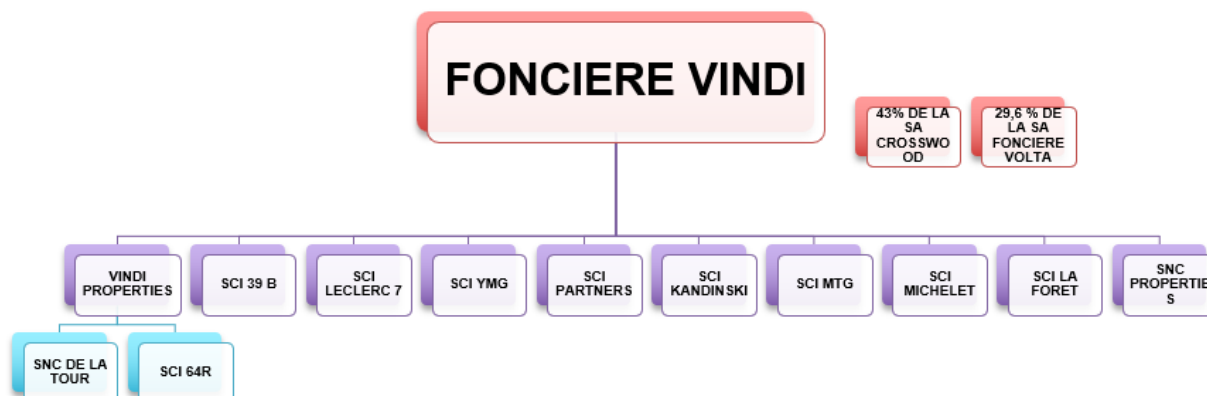
La société FONCIERE VINDI a pour objet social en France et dans tous pays :

- la propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans tous les sociétés et de tout autre bien meuble et immeuble, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tout autre bien immeuble et de tous biens meubles ;
- la construction sur les terrains dont la Société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte, ;
- l'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers ;
- et d'une façon générale, toute opération commerciale, industrielle, mobilière ou financière se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utile à cet objet ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

Fondée en 2001, la société FONCIERE VINDI a une activité immobilière, la Société s'est développée en procédant à des prises de participations dans des sociétés immobilières notamment cotées (CROSSWOOD, FONCIERE VOLTA et SCBSM).

L'inscription de la totalité des actions formant le capital de la société FONCIERE VINDI et la première cession d'actions de ladite Société sur Euronext Access Paris ont été réalisées le 7 novembre 2013, sous la forme d'une cotation directe (Code ISIN : FR0011605617).

Le groupe FONCIERE VINDI peut être représenté comme suit :



II. ACTIVITÉS, RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES

II.1. Situation et activités de la Société, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Au 31 décembre 2017, la Société FONCIERE VINDI a comme filiales et détient des participations dans les sociétés suivantes :

Filiales/Participations	détention directe	détention indirecte			
FONCIERE VOLTA	29,61%				
CROSSWOOD	43,51%				
VINDI PROPERTIES	100,00%				
SCI PROPERTIES	99,00%	1%	détenu	par	VINDI PROPERTIES
SCI MICHELET	100,00%				
SCI DE LA FORET	100,00%				
SCI VILLIERS	63,00%				
SCI ST	50,00%				
SCI YMG	100,00%				
SCI MTG	50,00%				
SCI KANDINSKI	30%				
SCI LECLERC 7	50,00%				
UNION EUROPA ISRAEL	27%				
SNC BILLANCOURT	100,00%				
FINANCIERE DARUE	35,00%				
SCI PARTNERS	100,00%				
SCI 39 B	80%				
SNC DE LA TOUR		100%	détenus	par	VINDI PROPERTIES
SCI 64R		99%	détenus	par	VINDI PROPERTIES
SAS SIM		50%	détenus	par	VINDI PROPERTIES

II.1.1. Activité de la Société, des filiales et des sociétés contrôlées

La société FONCIERE VINDI est une foncière immobilière qui exerce des activités dans le domaine de l'immobilier :

- holding ou parts au sein de sociétés immobilières cotées ;
- holding de sociétés civiles immobilières ;
- gestion immobilière patrimoniale (location de biens immobiliers en Ile-de-France) ;
- promotion immobilière ;
- marchand de biens.

i) Participations dans des sociétés Immobilières

La Société FONCIERE VINDI a une activité essentiellement de prises de participation dans des sociétés immobilières.

Au 31 décembre 2017, ses participations immobilières (hors créances) sont évaluées à la somme totale de 25.607.260 € contre 25.884.595 € au cours du précédent exercice.

• Filiales FONCIERE VINDI

La majeure partie des filiales de la SA FONCIERE VINDI sont des sociétés civiles immobilières. Ces filiales ont pour activité la détention et la location de leur patrimoine immobilier.

L'ensemble des fonctions de gestion et de direction sont assurée par la société FONCIERE VINDI ou ses mandataires sociaux.

Il convient toutefois de préciser que certaines filiales sont actuellement sans actif :

- SCI VILLIERS
- SNC BILLANCOURT

SCI PARTNERS

Au cours de l'exercice, la SCI PARTNERS a acquis un local commercial au 36 rue Eugène Eichenberger à PUTEAUX dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement.

Un bail en état futur d'achèvement a été conclu sur ce local pour y installer un magasin NATURALIA.



SCI 39 B

Au cours de l'exercice, la société 39 B, nouvellement créée et détenue à hauteur de 80% du capital social par la Société, a signé une promesse d'acquisition d'un local de 752m² occupé pour partie par un FRANPRIX (300m²) au 39 rue Bouret à PARIS.

Sociétés cotées

La société FONCIERE VINDI détient également des participations dans des sociétés cotées.

- ***CROSSWOOD (société non contrôlée par FONCIERE VINDI)***

La société CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext à PARIS.

L'activité de l'exercice 2017 a été soutenue avec :

- la poursuite du programme de promotion « *Villa Prairial* » à CHAMPIGNY-SUR-MARNE ;
- la reprise d'un petit programme de 3 Chalets (74) ;
- l'acquisition d'un ensemble immobilier à PARIS 17^{ème}.

La phase principale du programme « *Villa Prairial* » (276 logements neufs) s'est achevée sur l'exercice 2017 avec la commercialisation des derniers lots. La société CROSSWOOD a engagé la construction d'une seconde résidence étudiante de 94 logements sur le site. Celle-ci devrait être achevée au 2^{ème} semestre 2018.

En parallèle, le groupe a repris un programme en cours de construction de 3 Chalets à proximité immédiate de MEGEVE dont la livraison est prévue à l'été 2018.

Enfin, la société CROSSWOOD a acquis sur l'exercice un hôtel particulier à usage mixte (logements /bureaux) dans le XVII^{ème} arrondissement de PARIS. Cet actif de qualité en cours de rénovation vient compléter le patrimoine immobilier déjà constitué d'un immeuble de bureaux dans le XVI^{ème} arrondissement.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de la société CROSSWOOD inclut, à la fois, des immeubles de placement et des stocks de promotion. Il se compose globalement de :

- 50% de commerces ;
- 20% de bureaux ;
- 30% de logements.

Ce patrimoine immobilier brut de la société CROSSWOOD s'élève à 21,2 M€ au 31 décembre 2017, dont 3,8 M€ de stock lié aux programmes de promotion, contre 17,7 M€ un an plus tôt.

Il n'intègre pas la valeur de la participation dans la société d'investissement immobilier cotée SCBSM dont CROSSWOOD détient 34% du capital.

L'ANR de reconstitution s'élève à 5,77 € par action au 31 décembre 2017 contre 5,23 € au 31 décembre 2016.

- ***FONCIERE VOLTA (société non contrôlée par FONCIERE VINDI)***

La société FONCIERE VOLTA est une société immobilière cotée sur Euronext à PARIS qui développe une activité de foncière et une activité de promotion immobilière.

La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière VOLTA, y compris les projets de développement en stock, s'élève à 130,7 M€ au 31 décembre 2017.

Les revenus locatifs sur l'exercice 2017 s'élèvent à 7 418 k€, contre 7 456 k€ en 2016.

La société Foncière VOLTA a poursuivi sa politique prudente de rotation des actifs composant son patrimoine immobilier, de façon à concentrer ses moyens sur la gestion des projets des filiales CRIQUET et PARIS PERIPH.

Le groupe avait engagé un processus de cession de son actif d'entrepôt et bureaux sis à THIAIS (94) fin 2012. L'opération avait été interrompue par une décision de préemption qui a finalement été abandonnée par les autorités locales. Les discussions ont repris avec l'EPA ORSA afin d'envisager les options rendues possibles par la modification du PLU de THIAIS intervenue fin 2015.

Le groupe FONCIERE VOLTA poursuit son travail d'asset sur son immeuble de bureau du 69 rue Riquet vacant à PARIS suite au départ en 2013 de son locataire principal (Trésorerie Générale). Les travaux de réhabilitation lourde ont été engagés en 2017 et la mise en exploitation de l'hôtel est prévue pour le premier semestre 2019.

Concernant le terrain de SAINT OUEN, le groupe FONCIERE VOLTA a pour perspective le développement du foncier en tant qu'Aménageur et/ou Promoteur. Pour ce faire, le groupe a poursuivi les études préliminaires (élaboration d'un projet d'aménagement, études de sols et dépollution, ...) dans le but de consolider son projet de développement. Un permis de construire a été obtenu en juillet 2017 visant la réalisation d'un projet mixte logement/commerces de l'ordre de 58 000 m² de surface de plancher. Le groupe FONCIERE VOLTA a acquis les 15% minoritaires de la société PARIS PERIPH au premier trimestre 2018, pour devenir seul actionnaire. Les travaux de désamiantage et démolition devraient être engagés au deuxième trimestre 2018 pour une durée prévisionnelle de 10 mois.

La Société UEI, contrôlée à 58 % par la société FONCIERE VOLTA, possède une participation de 8,3% environ dans une société de promotion immobilière cotée. Concernant le projet Yeffet Yaffo, un accord a été signé avec un partenaire local pour la réalisation de cette opération : un arbitrage est en cours concernant la vente de logements, et l'obtention de droits à construire pour un ensemble de commerces.

ii) Locations Immobilières

La Société FONCIERE VINDI exerce également une activité de location de biens immobiliers en ILE DE FRANCE :

SNC DE LA TOUR



Immeuble de bon standing de style Haussmannien sur 5 étages.

SCI YMG



Dans un ensemble immobilier situé dans le 19ème arrondissement, un appartement unique avec ses deux parkings.

SCI PROPERTIES



Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à Levallois-Perret, un appartement composé de 6 pièces.

VILLIERS SUR MARNE



Appartements situés en plein centre ville de Villiers sur Marne.

- Appartement 2 pièces de 61,70 m² comprenant une entrée, salon, cuisine, chambre
- Appartement 3 pièces de 73,25 m² comprenant une Entrée, salon, cuisine, 2 chambres et 1 place de parking
- Appartement 3 pièces de 79,40 m² comprenant une Entrée, salon, cuisine, 2 chambres et 2 places de parking

SCI MICHELET



19-21 rue Michelet à Boulogne-Billancourt 92100, immeuble d'habitation.

iii) Promotion Immobilière

Au 31 décembre 2017, les immobilisations corporelles ont été évaluées à la somme totale de 1.538.813 € contre 1.061.658 € au cours du précédent exercice.

II.1.2. Analyse de l'évolution des affaires et de la situation financière

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société FONCIERE VINDI a recherché à conforter sa situation financière en recherchant à réduire principalement son niveau d'endettement auprès des établissements bancaires.

<u>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>
à 1 an maximum (à l'origine)	1 049 354 €	288.386 €
A plus d'1 an à l'origine	1 106 182 €	1.013.668 €

II.2. Présentation des comptes sociaux et des résultats de FONCIERE VINDI et de ses filiales

II.2.1. Présentation des comptes sociaux et résultat de FONCIERE VINDI

Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires de la Société a été de 110.118 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 contre 226.303 € au cours du précédent exercice, soit une diminution de 51,34 %.

Le chiffre d'affaires correspond pour l'essentiel aux revenus obtenus des obligations souscrites par la société FONCIERE VINDI et à plus faible proportion de ses revenus locatifs.

Les charges d'exploitation de la Société ont été de 1.001.369 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 contre 645.827 € au cours du précédent exercice, soit une augmentation de 55,05%.

La Société a ainsi présenté un résultat d'exploitation déficitaire au 31 décembre 2017 de (884.186) € contre un résultat d'exploitation bénéficiaire de 735.522 € au cours du précédent exercice.

Résultat financier

Le résultat financier de la Société a été de 1.381.821 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 contre 5.669.626 € au cours du précédent exercice.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de 1.052.839 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 contre (13.172) € au cours du précédent exercice.

Ce résultat exceptionnel prend en compte la somme de 1.425.000 € correspondant à un complément de prix (clause de retour à meilleur fortune) dont a bénéficié la Société dans le cadre de la cession de la créance qu'elle détenait dans les comptes de la société HAILAUST ET GUTZEIT à la société CROSSWOOD.

Résultat de l'exercice

En définitive, notre Société a présenté un bénéfice d'un montant de 1.550.474 € contre 6.391.976 € au cours du précédent exercice.

Bilan

Le total du bilan de la Société est de 44.706.282€ au 31 décembre 2017 contre 45.579.118 € au cours du précédent exercice.

Emprunt

Les Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressortent au 31 décembre 2017 à la somme de 1.302.054 € contre 2.155.536 € au cours du précédent exercice.

Les emprunts et dettes financières divers ressortent au 31 décembre 2017 à la somme de 9.265.820 € contre 9.121.025 € au cours du précédent exercice.

II.2.2. Présentation des comptes sociaux des filiales et participation de FONCIERE VINDI

Les résultats des filiales et participations de la Société peuvent être résumés comme suit :

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividen des encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
DE LA FORET	1 524	-1 037 879	100	7 510	0	1 166 112		31 200	-88 868	
VINDI PROPERTIES	2 000 000	- 1 619 926	100	1 000	0				16 565	
SCI PROPERTIES	100	-307 370	99	99	0	474 819		29 405	-95 342	
MICHELET	450 222	1 200 086	100	450	450			71 120	277 957	
BILLANCOURT	1 000	1 306 087	100	1 000	1 000			0	21 932	
VILLIERS	150	-12 972	63	94	0	17 445		0	-290	
FIN DARU	40 000	-887	35	14 000	14 000				-80	
SCI LECLERC 7	100	82 407	50	50	50			56 476	23 480	
SCI 39B	100		80	80	80	180 756		0	-256	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
YMG	762	-250 408	100	381	0	326 974		8 517	-11 273	
MTG	152	102 843	50	76	76			19 262	11 931	
ST	1 000	-1 041	50	500	0			0	-41	
SCI KANDINSKI	100		30	58 000				0	(20.648)	
PARTNERS	1 000	201 849	100	351	351			0	-26639	
FONCIERE VOLTA	22 310 290	-2027804	29.61	15 917 076	13 172 207	312 764		916 886	-2 580 196	
CROSSWOOD	10 633 000		43.51	12 804 402	14 973 667					
UEI (EN SHKELS NIS)	10 000	-3 409 923	27	209 872	209 872	2 494 928				
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

II.3. Activités en matière de recherche et développement

La Société FONCIERE VINDI et ses filiales n'ont eu au cours des 12 derniers mois aucune activité en matière de recherche et de développement.

II.4. Évolution prévisible et perspectives d'avenir

La Société FONCIERE VINDI va poursuivre la gestion de son portefeuille de participations, notamment dans les foncières cotées.

Elle devrait également reprendre le développement de son activité immobilière et notamment de promotion immobilière *via* l'acquisition indirecte de biens immobiliers.

Nos perspectives sont encourageantes.

II.5. Principaux risques et incertitudes

Compte tenu de l'activité de la Société FONCIERE VINDI, les principaux risques dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable pour la Société, sa situation financière, son résultat sont les suivants :

Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de l'économie et notamment du marché immobilier est susceptible d'affecter le niveau d'activité de la société.

Le marché de l'investissement immobilier est un marché concurrentiel où interviennent de nombreux acteurs : investisseurs privés, foncières tant françaises qu'européennes à la surface financière et au patrimoine plus ou moins importants, investisseurs institutionnels (banques, assurances), fonds d'investissement français et étrangers et organismes de placement collectif immobilier.

Risque action CROSSWOOD ET FONCIERE VOLTA et taux d'intérêt

L'évolution des cours de bourse est susceptible d'affecter les résultats de la Société.

La valeur des actifs immobiliers des sociétés CROSSWOOD et FONCIERE VOLTA est naturellement influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, les valeurs d'expertise de ces actifs dépendent notamment du niveau des taux d'intérêts. Ainsi une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par Foncière VOLTA ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

Risque de change

Le groupe est exposé à un risque de change de par sa participation dans la société UEI dont l'activité est libellée en Shekel. Le groupe a décidé de ne pas se couvrir contre le risque de change et n'effectue pas de suivi spécifique.

Risque liés à la réglementation applicable

Dans le cadre de son activité, la société est tenue de respecter de nombreuses réglementations, notamment en matière d'urbanisme, de construction, d'environnement et de baux commerciaux. Toute modification significative de cette réglementation serait susceptible d'avoir un impact sur ses résultats ou ses perspectives de développement

II.6. Indications sur l'utilisation des instruments financiers

La société FONCIERE VINDI a émis des obligations et a également souscrit à des obligations.

Emprunt Obligataire FONCIERE VINDI en date du 25 juin 2014 (code ISIN : FR0012008910)

Par décision du conseil d'administration en date du 24 juin 2014, il a été décidé par la société FONCIERE VINDI un emprunt obligataire de cent soixante-dix mille (170.000) obligations émises au prix unitaire de dix euros (10 €) chacune, soit un montant total maximum d'un million sept cent mille euros (1.700.000 €).

Chaque obligation est remboursable en numéraire à raison de dix euros (10 €) pour une (1) obligation.

La souscription des cent soixante-dix mille (170.000) obligations était réservée à la société YBOX REAL ESTATE ltd (anciennement MARATHON INVESTMENTS ltd), au capital de 85.000 000 Shekels, dont le siège social est situé 105 Allenby street - Tel Aviv- Israel immatriculée sous le numéro unique 520.038.688, représentée par Monsieur Yehuda Gorsd en sa qualité de Président, contre la souscription en numéraire d'un montant correspondant de un million sept cent mille euros (1.700.000 €).

La société YBOX REAL ESTATE ltd a souscrit le 25 juin 2014 à la totalité de l'emprunt.

Un contrat d'émission d'obligations a été conclu en ce sens le 25 juin 2014.

L'emprunt obligataire arrivait à échéance initialement au 30 juin 2016.

Sur décision du conseil d'administration en date du 30 mars 2016, un avenant a été conclu le même jour afin de prolonger l'échéance de l'emprunt obligataire jusqu'au 30 juin 2018.

Ces obligations arrivant prochainement à échéance, il a été autorisé, par le conseil d'administration en date du 11 mai 2018, de prolonger la durée de l'emprunt de 3 mois, soit jusqu'au 30 septembre 2018. Un nouvel avenant au contrat d'émission d'obligations du 25 juin 2014 doit être établi en ce sens.

Obligations FONCIERE VOLTA souscrites le 13 juin 2012

La Société a souscrit le 5 juin 2012 à un emprunt obligataire de la Société FONCIERE VOLTA de cent douze (112) obligations remboursables (ci-après « OR ») émises au prix unitaire de cinquante mille euros (50.000 €) chacune, soit un montant total maximum de cinq millions six cent mille euros (5.600.000 €).

Chaque obligation est remboursable en numéraire à raison de cinquante-huit mille sept cent cinquante euros (58.750 €) pour une (1) obligation.

Notre Société a souscrit à l'intégralité de l'emprunt.

L'emprunt obligataire présente les caractéristiques suivantes :

- durée de l'emprunt obligataire : cinq (5) ans au maximum.

- date de jouissance des obligations : 13 juin 2012
- date de règlement des souscriptions: 13 juin 2012
- les obligations sont admises sur le compartiment Alternext d'Euronext Paris,
- les obligations sont inscrites au nominatif dans les livres du service émetteur de la Société à savoir Société Générale Securities Services,
- la transmission des OR s'effectue exclusivement par ordre de mouvement retranscrit sur les registres de la Société tenus par la Société Générale.
- Intérêts servis aux obligataires : les obligations sont assorties, d'un taux d'intérêt annuel égal à Euribor + quatre pourcent (Euribor + 4%) l'an jusqu'au 13 juin 2017 payable trimestriellement le 13 septembre, 13 décembre, 13 mars, et le 13 juin de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant la date en question si cette date n'est pas un jour ouvré). Ces intérêts cesseront de courir à compter du jour où le capital sera remboursé par la Société.

Aux termes du contrat d'émission d'obligation du 5 juin 2012 conclu entre la Société et FONCIERE VOLTA, les obligations seront amorties en totalité le 13 juin 2017, date d'échéance de l'emprunt obligataire, (i) par remboursement du montant nominal des obligations en numéraire, à raison de cinquante-huit mille sept cent cinquante euros (58.750€) pour une (1) obligation, et (ii) par paiement des intérêts échus.

9 obligations remboursables ont été remboursées. Il reste donc 103 OR à ce jour toute détenue par notre Société.

Aux termes d'un avenant en date du 25 avril 2017, sur décision du conseil d'administration en date du 14 avril 2017, il a été convenu de prolonger la durée de l'emprunt obligataire de deux ans.

ORANE FONCIERE VOLTA émis en juillet 2010

La Société a souscrit à des ORANE émis en juillet 2010 par la société FONCIERE VOLTA dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Valeur nominale unitaire des ORANE :	4,45 €
Date d'émission :	29 juillet 2010
Durée de l'emprunt :	10 ans
Remboursement des ORANE :	les ORANE seront remboursées en actions nouvelles ou existantes, à raison d'une action pour une ORANE émise à 4,45 €
Prix d'émission des ORANE :	4,45 €
Taux nominal – Intérêts :	Taux annuel fixe de 4,50% payable tous les trimestres

Au cours de l'exercice 2016, la Société a convenu avec la société FONCIERE VOLTA de convertir par anticipation 898.875 € ORANES donnant droit au remboursement de la somme de 3.999.994 €.

En contrepartie, il a été convenu que la société FONCIERE VOLTA continue de verser les intérêts que la Société aurait dû percevoir jusqu'au terme de l'emprunt.

La Société détient au 31 décembre 2017, 898.876 ORANE de la société FONCIERE VOLTA.

II.7. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

Nous vous indiquons ci-après la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance :

• ETAT DES DETTES FOURNISSEURS FONCIERE VINDI AU 31/12/2016

	- 1 AN	+ 1AN	+ 2 ANS	+ 3 ANS	+ 4 ANS	+ 5 ANS
ALAMO				0	0	13294
ARENDT	1 099,00		-	0	3379	
ART RENOV	-	-	-	3233		
AQUISOLS		-	-	0	3288	
CATALA			-	0	0	8490
DISFEB		-	-	0	15661	
DELOITTE	11 969,00	11 368,00	-			
LCM			-	52824		
MAT PLATRERIE		-	-	0	11956	
METALKI		-	-	0	2941	
OBLO				0		2499
SANILEC	-	-	-	3643		
TOTAL	13 068,00	11 368,00		59 700,00	37 225,00	24 283,00

• ETAT DES DETTES CLIENTS ET FOURNISSEURS DE FONCIERE VINDI AU 31/12/2017

	- 1 AN	+ 1AN	+ 2 ANS	+ 3 ANS	+ 4 ANS	+ 5 ANS
FOURNISSEURS						
ALAMO				0	0	13 294,00 €
ART RENOV	-	-	-	0	3 233,00 €	
AQUISOLS		-	-	0	0	3 288,00 €
ACTUSNEWS	4 140,00 €					
CMS	2 269,00 €					
CLOIX & MENDES	8 400,00 €					
CATALA			-	0	0	8 490,00 €
DISFEB		-	-	0	0	15 661,00 €
DELOITTE	11 969,00 €	-	-			
J HOICHE	12 772,00 €					
LCM			-	0	52 824,00 €	
MAT PLATRERIE		-	-	0	0	11 956,00 €
METALKI		-	-	0	0	2 941,00 €
OBLO				0		2 499,00 €
SANILEC	-	-	-	0	3 643,00 €	
SOCIETE GENERALE	6 105,00 €					
TOTAL FOURNISSEURS	45 655,00 €	-	-	-	59 700,00 €	58 129,00 €

II.8. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

FONCIERE VINDI

La Société a cédé en 2018, le solde du stock immobilier situé à BIARRITZ.

Par ailleurs, par courrier en date du 22 mars 2018, Euronext a demandé à la société FONCIERE VINDI de respecter les dispositions de l'article 3.1 des règles d'Euronext Access afin de respecter ses obligations de communication et de notification. Il lui a notamment été demandé de créer un site internet. Le site internet de la société FONCIERE VINDI est à présente ne ligne : www.foncierevindi.com.

SCI PARTNERS

En début d'année 2018, le magasin NATURALIA pour lequel la SCI PARTNERS avait conclu un bail en état d'achèvement en 2017 a débuté son exploitation.

SCI 39 B

En avril 2018, la société 39 B a signé l'acte définitif d'achat du local commercial de 752 m2 situé 39 rue Bouret à PARIS.

III. MENTION DES DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du CGI, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune charge somptuaire au sens de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Il a été toutefois réintégré 383.712 € de provisions et charges à payer non déductibles au titre de taxe sur les voitures particulières des sociétés, 334 € d'amendes et pénalités.

IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

Les filiales et les sociétés qu'elle contrôle sont présentées au point II.1.

Il convient toutefois de vous apporter les informations complémentaires suivantes afin de vous rendre compte des évolutions intervenues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

IV.1. Cession de participations

La Société a cédé la totalité de sa participation dans la société SIMON'S HOTEL en avril 2017.

La Société a également cédé le solde de sa participation dans la société SCBSM au cours de l'exercice.

IV.2. Prise de participations

La Société a souscrit à 80% du capital social de la SCI 39 B nouvellement créée. Cette société a été immatriculée au registre du commerce de PARIS le 5 décembre 2017.

La Société a acquis 30% du capital social de la SCI KANDINSKI en mars 2017.

V. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

V.1. Capital social de la société FONCIERE VINDI

Au 31 décembre 2017, la répartition du capital et des droits de vote s'établit de la façon suivante :

Actionnaires	Quantité totale	% du capital	Nombre de voix	% des droits de vote
M. Yaacov GORS	45 455	0,23%	90 910	0,45%
FOCH PARTNERS (1)	5 189 701	26,25%	5 189 701	25,89%
SCI DES PRES (2)	494 444	2,50%	988 888	4,93%
<i>Total M. Yaacov GORS</i>	<i>5 729 600</i>	<i>28,98%</i>	<i>6 269 499</i>	<i>31,28%</i>
Evelyne VATURI	12 022 771	60,81%	12 022 771	59,98%
SAS SIM	605 555	3,06%	1 211 110	6,04%
SA FONCIERE VINDI	873 716	4,42%		0,00%
total nominatif	2 059 846	10,42%	2 331 590	11,63%
Total au porteur	17 712 373	89,58%	17 712 373	88,37%
Total	19 772 219	100,00%	20 043 963	100,00%

(1) Foch Partners est détenu à 99,99% par M. Yaacov GORS

(2) Foch Partners détient 100% du capital de la SCI DES PRES

V.2. Etat de la participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, les salariés de la Société FONCIERE VINDI et ceux des sociétés liées à votre Société, au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, dans le cadre d'une gestion collective, ne dispose d'aucune participation dans la Société.

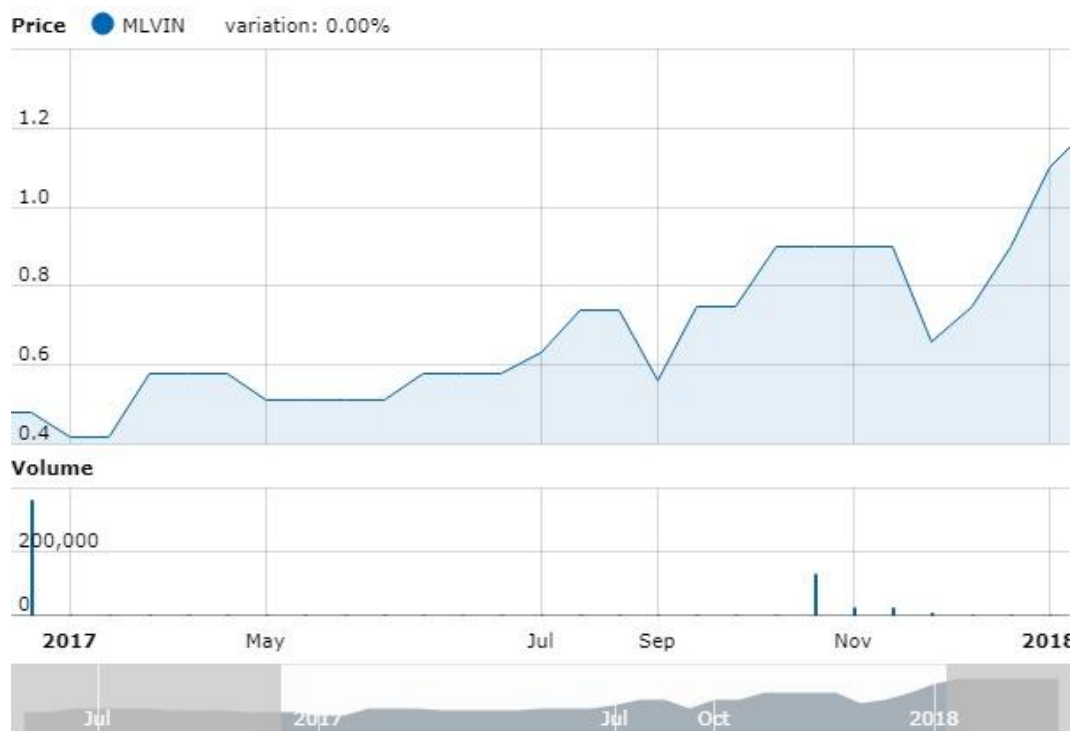
V.3. Achat et cession d'actions dans le cadre de la participation des salariés (C. com., art. L. 225-211)

Néant

VI. EVOLUTION BOURSIERE DU TITRE FONCIERE VINDI

VI.1. Evolution du cours de l'action FONCIERE VINDI

Le graphique ci-dessous fait état de l'évolution de l'action FONCIERE VINDI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.



Source : Euronext

VI.2. Autres informations boursières

Le tableau ci-dessous vous présente, sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, les cotations de la valeur FONCIERE VINDI.

Date	Dernier	Var. %	+ haut	+ bas	Ouverture	Volume
12/02/2018	1,200	+0,00 %	1,200	1,200	1,200	15
02/02/2018	1,200	+0,00 %	1,200	1,200	1,200	53 000
22/01/2018	1,200	+0,00 %	1,200	1,200	1,200	18 180
18/01/2018	1,200	+9,09 %	1,200	1,200	1,200	23 820
11/01/2018	1,100	+22,22 %	1,100	1,100	1,100	2
29/11/2017	0,900	+0,00 %	0,900	0,660	0,660	4 001
07/11/2017	0,900	+0,00 %	0,900	0,900	0,900	50 000
17/10/2017	0,900	+0,00 %	0,900	0,900	0,900	130 000
11/10/2017	0,900	+20,00 %	0,900	0,750	0,750	1 000

Date	Dernier	Var. %	+ haut	+ bas	Ouverture	Volume
05/10/2017	0,750	+33,93 %	0,750	0,750	0,750	2
28/09/2017	0,560	-24,32 %	0,560	0,560	0,560	2 000
26/07/2017	0,740	+0,00 %	0,740	0,740	0,740	518
20/07/2017	0,740	+17,46 %	0,740	0,740	0,740	300
12/07/2017	0,630	+8,62 %	0,630	0,630	0,630	2 031
20/06/2017	0,580	+0,00 %	0,580	0,580	0,580	2 322
13/06/2017	0,580	+0,00 %	0,580	0,580	0,580	200
06/06/2017	0,580	+13,73 %	0,580	0,580	0,580	2 000
31/05/2017	0,510	+0,00 %	0,510	0,510	0,510	1 000
15/05/2017	0,510	+0,00 %	0,510	0,510	0,510	64

VII. DOCUMENTS DE REFERENCE

Il a été publié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les avis recensés ci-après :

BALO

24/05/2017 Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2017

VIII. PROJET D'AFFECTION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS

VIII.1. Projet d'affectation et de répartition des résultats

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 1.550.474 € comme suit :

au poste report à nouveau : 1.550.474 €
qui passerait d'un solde de 15.356.761 € à un solde de 16.907.235 €.

VIII.2. Déclaration de l'article 243 bis du CGI au titre de dividendes

Conformément à l'article 243 bis du CGI, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices sociaux.

VIII.3. Tableau des derniers résultats (C. com., art. R. 225-102, al. 2)

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-102, alinéa 2, du Code de commerce est joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les derniers résultats de la société FONCIERE VINDI au cours de chacun des derniers exercices clos.

IX. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

IX.1. REGLES DE GOUVERNANCE

Les règles de gouvernance de la société FONCIERE VINDI sont définies par la loi et les statuts.

Les règles statutaires de gouvernance du conseil d'administration de la société WE.CONNECT sont définies aux articles 17 à 20 des statuts de la société FONCIERE VINDI :

« Article 17 - Conseil d'Administration »

La Société est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus ; toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par le Code de commerce.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était administrateur en son nom propre.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

Les administrateurs peuvent exercer leurs fonctions jusqu'à l'âge de 80 ans.

Sauf lorsque le Code de commerce le dispense de cette obligation, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à 1 (un).

Article 18 — Président du Conseil

Le conseil élit parmi ses membres un président, qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il détermine sa rémunération. Le Conseil d'Administration peut à tout moment mettre fin à son mandat. Le président du conseil ne doit pas avoir atteint l'âge de 75 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci. Il rend compte dans un rapport des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et des vices-

présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera la réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Article 19 - Délibérations du Conseil — Procès-verbaux

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais sous réserve du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante. Si le conseil est composé de moins de cinq membres et que deux administrateurs seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Article 20 - Pouvoirs du Conseil

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.»

IX.2. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

En application des dispositions de l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de la société FONCIERE VINDI est assumée, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique portant le titre de directeur général.

Actuellement, la présidence et la direction générale de la Société sont confiées à Madame Sandrine CHOUKROUN pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Conseil a estimé que cette organisation est celle qui, actuellement, est la mieux adaptée à la bonne gouvernance.

La répartition des attributions respectives des organes de gouvernance est la suivante :

conseil d'administration	Président Directeur Général
<ul style="list-style-type: none">• Il détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.• Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société.• Il règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.• Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.• Les cautions, avals et garanties donnés par des sociétés autres que celles exploitant des établissements bancaires ou financiers font l'objet d'une autorisation du conseil.	<ul style="list-style-type: none">• Il organise et dirige les travaux du Conseil.• Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.• La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité.• Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

IX.2.1. Composition du conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, le conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus.

Au 31 décembre 2017, le conseil d'administration est composé de 5 administrateurs :

- **Président Directeur Général :**



Madame Sandrine CHOUKROUN

Demeurant 15 rue Parrot – 75012 PARIS

Née le 14 mars 1971 à Maison ALFORT (94)

Date de nomination aux fonctions d'administrateur : assemblée générale en date du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Date de nomination aux fonctions de PDG : conseil d'administration du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans.

Nombre d'actions détenues : 1

Nombre de stock-options détenues : néant

Madame Sandrine CHOUKROUN est diplômée d'une double maîtrise à Paris I Sorbonne de droit des affaires et droit international et d'un DESS

droit bancaire en 1995 et de l'IEJ 1996. Elle a été inscrite au barreau de PARIS de 1996 à 2000.

- **Administrateurs :**



Monsieur Bruno BAZI

Demeurant 17 rue Montbrun – 75014 PARIS

Né le 13/10/1962 à PARIS (75010)

Date de nomination aux fonctions d'administrateur : assemblée générale en date du 29 juin 2017 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nombre d'actions : néant

Nombre de stock-options détenues : néant

Monsieur Bruno BAZI a été le directeur général de multiples hôtels tel que le SIMON'S HOTEL, MURANO URBAN RESORT 4*, Les HOTELS BYBLOS ST TROPEZ et COURCHEVEL 5*. Auparavant, il a été directeur de la restauration au sein de l'HOTEL ROYAL MONCEAU 4* et du W BY MARRIOTT NEW YORK 5*.



Monsieur Jean-Claude LESAGE

demeurant 178 rue de l'université - 75007 PARIS

Né le 06/10/1957 à TIARET (ALGERIE)

Date de nomination aux fonctions d'administrateur : assemblée générale en date du 29 juin 2016 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Nombre d'actions : néant

Nombre de stock-options détenues : néant

Assure la direction de LESAGE CONSEILS suivi clientèle corporate, montage de financements long terme en dette hypothécaire et crédit bail. Pendant 12 ans, il s'est occupé de la direction du développement immobilier chez BNP Paribas Fortis.

Madame Evelyne VATURI

Demeurant 17-13 Chalom Aleheim à TEL AVIV (ISRAEL)

Née le 10/09/1953 à LA GOULETTE (TUNISIE)

Date de nomination aux fonctions d'administrateur : assemblée générale en date du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Date de nomination aux fonctions de DGD : conseil d'administration du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans

Nombre d'actions : 12.022.771 actions

Nombre de stock-options détenues : néant

Monsieur Antoine MENARD

Demeurant 127 avenue du Général Leclerc – 75014 PARIS

Date de nomination aux fonctions d'administrateur : assemblée générale en date du 8 janvier 2013 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Monsieur Antoine MENARD a démissionné de ses fonctions de la société FONCIERE VINDI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le conseil d'administration ne comprend pas d'administrateur élu par les salariés.

Depuis le 8 janvier 2013, Madame Sandrine CHOUKROUN exerce les fonctions de Président Directeur Général de la société FONCIERE VINDI.

Le conseil d'administration a pour administrateurs 3 hommes et 2 femmes.

Liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social durant l'exercice

Les tableaux en pages suivantes récapitulent les mandats et fonctions exercés par le Président Directeur Général et les Administrateurs.

Mandataires	Fonctions au sein de FONCIERE VINDI	Mandats et fonctions exercés hors FONCIERE VINDI
S. CHOUKROUN	PDG administrateur	Présidente : SAS ACT ARUS et SAS V&S CONSEILS ET TRANSACTIONS Gérante : I-TRANSACTIONS, SCI KANDINSKI et de SCI 39B Représentante permanent de FONCIERE VINDI au conseil d'administration de FONCIERE VOLTA
E. VATURI	DGD Administrateur	Gérante : SCI ALEXIS
J.C. LESAGE	Administrateur	Administrateur : FINANCIERE D'ACTIVITES IMMOBILIERES Président : JC LESAGE CONSEIL
B. BAZI	Administrateur	Gérant : BB EXECUTIVE HOTEL & RESTAURANT CONSULTANT, SIMON'S HOTEL

IX.2.2. Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital

Néant

IX.2.3. Obligation de conservation des options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites par les dirigeants jusqu'à la cessation de leurs fonctions

Néant

IX.3. DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL, PAR APPLICATION DES ARTICLES L. 225-129-1 ET L. 225-129-2 DU CODE DE COMMERCE

Le tableau ci-dessous récapitule, l'ensemble des délégations de compétence et de pouvoirs consenties au conseil d'administration en cours de validité et leur utilisation à la date du présent rapport :

Objet	Date AG	Durée	Plafond	Base légale	Utilisation faite au cours de l'exercice
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AGM 29/06/2017 6 ^{ème} résolution	26 mois	10.000.000 €	articles L.225-129 et suivants, L.228-91 et suivants du Code de commerce	
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission sans droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par offre au public	AGM 29/06/2017 7 ^{ème} résolution	26 mois	10.000.000 €	articles L.225-129 et suivants, L.225-135, L.225-136, L.225-148, L.228-91 et suivants du Code de commerce	
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission sans droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par placement privé visé à l'article L.411-2, II du Code	AGM 29/06/2017 8 ^{ème} résolution	26 mois	20% du capital social	articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91 et suivants du Code de commerce	

monétaire et financier				
Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code de commerce	AGM 29/06/2017 9 ^{ème} résolution	18 mois	10.000.000€	articles L.225-129-2 et L.225-138 du Code de commerce
Délégation de compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes	29/06/2017 10 ^{ème} résolution	26 mois	10.000.000€	articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du Code de commerce
Possibilité d'augmenter le nombre de titres émis dans la limite de 15 %	29/06/2017 11 ^{ème} résolution	26 mois	15% du montant de l'émission initiale	article L.225-135-1 du Code de commerce
Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions	29/06/2017 13 ^{ème} résolution	38 mois	10 % du capital social de la société	articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce
Délégation de compétence au Conseil d'administration pour procéder, dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, à une augmentation du capital social dans les conditions prévues à l'article L.3332-20 du Code du Travail	29/06/2017 14 ^{ème} résolution	26 mois	1.000.000 €	articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-129-6, et article L.3332-20 du Code du Travail

X. JETONS DE PRESENCE

Nous vous proposons de fixer le montant annuel des jetons de présence du conseil d'administration à la somme de 10.000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

XI. MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

XI.1. Commissaire aux comptes titulaire :

La Société DELOITTE & ASSOCIES

qui a été désignée par l'assemblée générale ordinaire du 24 août 2015 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

XI.2. Commissaire aux comptes suppléant :

Le cabinet B.E.A.S

qui a été désignée par l'assemblée générale ordinaire du 24 août 2015 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

XII. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société situé 3 avenue Hoche, 75008 Paris.

Fait le 11 mai 2018

Le conseil d'administration

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2017 12</i>	<i>31/12/2016 12</i>	<i>31/12/2015 12</i>	<i>31/12/2014 12</i>	<i>31/12/2013 12</i>
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 174 944	2 174 944	2 174 944		
Nombre d'actions - ordinaires	19 772 219	19 772 219	19 772 219		
Nombre maximum d'actions à créer					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	110 118	226 303	92 378		
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	1 885 964	419 560	222 894		
Dot. Amortissements et provisions	335 490	(5 972 415)	1 755 752		
Résultat net	1 550 474	6 391 976	(1 532 857)		
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0	0	0		
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0	0	(0)		
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	1	1	1		
Masse salariale	47 345	35 829	29 734		
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	22 095	15 483	14 316		



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

FONCIERE VINDI
Société anonyme au capital social de 2.174.944,09 euros
Siège social : 3 avenue Hoche - 75008 Paris
R.C.S. Paris 438.400.723

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR LES RESOLUTIONS PRESENTEES
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale (l'« *Assemblée Générale* ») afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société et du groupe (le « *Groupe* ») durant l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous avons également réunis en Assemblée Générale afin de vous demander d'approuver un certain nombre de résolutions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Au total, 8 résolutions sont soumises à votre vote.

I. RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

I.1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et affectation du résultat dudit exercice (1^{ère} et 2^{ème} résolutions)

Nous vous invitons à prendre connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration ainsi que du rapport du commissaire aux comptes qui présentent les comptes sociaux de la société FONCIERE VINDI (la « *Société* ») clos le 31 décembre 2017 et soumettons à votre approbation la 1^{ère} résolution portant sur les comptes sociaux.

Concernant l'affectation du résultat de l'exercice, objet de la 2^{ème} résolution, nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 1.550.474 € comme suit :

au poste report à nouveau : 1.550.474 €
qui passe d'un solde de 15.356.761 € à un solde de 16.907.235 €.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le	Nombre d'actions	Dividende distribué par action	Avoir fiscal ou abattement par action
------------------	------------------	--------------------------------	---------------------------------------

31/12/16	19 772 219	0	0
31/12/15	19 772 219	0	0
31/12/14	19 772 219	0	0

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, nous vous demandons enfin de prendre acte qu'il n'y a pas eu dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

A cet effet, nous soumettons à votre approbation les 1^{ère} et 2^{ème} résolutions.

I.2. Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce (3^{ème} résolution)

Dans le cadre de la vie courante de la Société, des conventions peuvent intervenir directement ou indirectement entre celle-ci et une autre société avec laquelle elle a des dirigeants communs, voire entre la Société et ses dirigeants ou avec un actionnaire détenant plus de 10 % du capital.

Ces conventions font l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration et doivent être présentées pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires après audition du rapport spécial des commissaires aux comptes.

Il vous est donc proposé, dans la 3^{ème} résolution, de prendre acte des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes et d'approuver les conventions dont il fait état.

Il sera également soumis à votre vote les conventions qui ont été omises d'être précédemment autorisées et qu'il convient de régulariser. Ces conventions sont également présentées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

I.3. Fixation des jetons de présence (4^{ème} résolution)

Il vous est proposé dans la 4^{ème} résolution de fixer à la somme de dix mille euros (10.000 €) à répartir entre les membres du conseil d'administration le montant des jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale.

A cet effet, nous soumettons à votre approbation la 4^{ème} résolution.

II. RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

II.1. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code de commerce (5^{ème} et 6^{ème} résolutions)

Il vous est proposé, dans les 5^{ème} et 6^{ème} résolutions, de :

1. Décider de mettre fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017, par sa 9^{ème} résolution ;

2. Déléguer au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, l'émission d'actions ordinaires de la Société, d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, au profit d'une catégorie de personnes ci-après définie :
 - sociétés d'investissement, fonds gestionnaires d'épargne collective ou investisseurs qualifiés au sens du Code Monétaire et Financier, personnes physique ou morales, français ou étrangers, qui peuvent investir dans les valeurs moyennes et petites, de nationalité française, exerçant leur activité dans le secteur immobilier, ou
 - groupes ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier, de droit français ou étranger.
3. Décide que le Conseil d'administration arrêtera la liste des bénéficiaires au sein de cette ou de ces catégories ainsi que le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux, étant précisé que le nombre de bénéficiaires que le Conseil d'administration identifiera parmi les catégories ci-dessus, ne pourra être supérieur à 30 par émission ;
4. Décider que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la délégation donnée au Conseil d'administration par la présente résolution serait fixé à la somme de dix millions d'euros (10.000.000€), ce montant s'imputant sur le plafond global visé à la 12^{ème} résolution de l'assemblée générale du 29 juin 2017 ;
5. Décider, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 II du Code de commerce et compte tenu des termes du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du commissaire aux comptes, que le prix unitaire d'émission des actions ordinaires nouvelles en vertu de cette délégation serait déterminé par le conseil d'administration en prenant en compte les opportunités de marché et serait au moins égal à la moyenne des cours pondérée par les volumes des 20 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 20%.
6. Constater et décider que cette délégation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des valeurs mobilières à émettre par le Conseil d'administration, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces titres financiers et/ou valeurs mobilières pourront donner droit ;
7. Décider que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, la présente délégation à l'effet notamment, sans que cette liste soit limitative, d'arrêter les dates, les conditions et les modalités de toute émission ainsi que la forme et les caractéristiques des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans prime.
8. Décider que le Conseil d'administration disposera, avec faculté de subdélégation, de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts et plus généralement.
9. Prendre acte de ce que le Conseil d'administration rendra compte aux actionnaires lors de la prochaine assemblée générale ordinaire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L.225-138 du Code de commerce.
10. Décider que la présente délégation, qui priverait d'effet pour l'avenir toute délégation antérieure de même nature, est valable pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de l'assemblée.

A cet effet, nous soumettons à votre approbation les 5^{ème} et 6^{ème} résolutions.

II.2. Délégation de compétence au Conseil d'administration pour procéder, dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, à une augmentation du capital social dans les conditions prévues à l'article L.3332-20 du Code du Travail (7^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans la 7^{ème} résolution de :

- décider de mettre fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017, par sa 14^{ème} résolution ;
- déléguer au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles L.225-129 et L.225-129-2, sa compétence en vue, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, de décider, et ce en une ou plusieurs fois, des augmentations du capital social en numéraire réservées aux salariés adhérents au Plan d'Epargne Entreprise existant ou à instituer à l'initiative de la Société établi en commun par la Société et les sociétés françaises et étrangères qui lui sont liées au sens des articles L.3344-1 et L.3344-2 du Code du Travail et L.233-16 du Code de commerce et/ou de tous fonds commun de placement par l'intermédiaire desquels les actions nouvelles ainsi émises seraient souscrites par eux dans les limites prévues par l'article L.3332-20 du Code du Travail ;
- décider que la présente délégation sera consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de l'assemblée ;
- décider que la présente délégation annulera toute résolution antérieure de même nature ;
- décider que l'augmentation du capital en application de la présente résolution ne pourra excéder 5 % du capital social tel que constaté au moment de l'émission, et que le montant nominal d'augmentation de capital immédiat ou à terme résultant de l'ensemble des émissions d'actions, de titres de capital ou valeurs mobilières diverses réalisées en vertu de la délégation donnée au Conseil d'administration par la présente résolution ne pourra excéder un million d'euros (1.000.000 €), étant précisé que ce plafond est fixé compte non tenu des conséquences sur le montant du capital des ajustements susceptibles d'être opérés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires à la suite de l'émission des titres ou valeurs mobilières donnant accès à terme au capital.
- décider que le prix de souscription des actions émises en vertu de la présente délégation qui conféreront les mêmes droits que les actions anciennes de même catégorie, sera fixé par le Conseil d'administration dans des conditions prévues par les dispositions de l'article L.3332-20 du Code du Travail ;
- décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions de numéraire à émettre au profit des salariés adhérents au Plan d'Epargne Entreprise existant ou à instituer à l'initiative de la Société établi en commun par la Société et les sociétés françaises et étrangères qui lui sont liées au sens des articles L.3344-1 et L.3344-2 du Code du Travail et L.233-16 du Code de commerce et/ou de tous fonds commun de placement par l'intermédiaire desquels les actions nouvelles ainsi émises seraient souscrites par eux dans les limites prévues par l'article L.3332-20 du Code du Travail ;
- décider de conférer tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation, et à cet effet :
 - (i) fixer les conditions d'ancienneté exigées pour participer à l'opération, dans les limites légales, et le cas échéant, le nombre maximal d'actions pouvant être souscrites par salarié,
 - (ii) fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et leur date de jouissance,

- (iii) fixer, dans les limites légales, le prix d'émission des actions nouvelles ainsi que les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits,
- (iv) fixer les délais et modalités de libérations des actions nouvelles,
- (v) constater la réalisation de la ou des augmentations de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
- (vi) procéder à toutes les opérations et formalités rendues nécessaires pour la réalisation de la ou des augmentations de capital.

A cet effet, nous soumettons à votre approbation la 7^{ème} résolution.

III. POUVOIRS POUR FORMALITES (8^{ème} RESOLUTION)

Enfin la 8^{ème} résolution qui vous est soumise est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'assemblée.

Nous vous invitons ainsi à approuver les résolutions qui vont être soumises à votre vote.

Fait le 11 mai 2018

Le conseil d'administration