



SOMMAIRE

1

ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2017

PAGE 2

1.1. Profil	4
1.2. Les faits marquants de 2017	8
1.3. Très bons résultats 2017 : le succès d'une croissance européenne	12
1.4. Éléments d'analyse de l'activité	16
1.5. Éléments d'analyse de l'activité par segment	25
1.6. Éléments financiers et commentaires	49
1.7. Ressources financières	57
1.8. Reporting EPRA	61
1.9. Expertises immobilières	69
1.10. Facteurs de risque et caractéristiques du contrôle interne	80

2

DÉVELOPPEMENT DURABLE

PAGE 92

2.1. Une intégration européenne renforcée	95
2.2. Une vision stratégique à long terme	96
2.3. 100% de bureaux verts dès 2020	115
2.4. Beni Stabili, acteur majeur de l'immobilier tertiaire durable en Italie	124
2.5. Un patrimoine résidentiel en mutation	130
2.6. Une offre hôtelière européenne et diversifiée	135
2.7. Accélérer la mutation des territoires	140
2.8. Un capital humain européen créateur de valeurs	148
2.9. Une gouvernance fondée sur l'éthique et la performance	160
2.10. La performance RSE	168
2.11. Vérification du tiers indépendant	205

3

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

PAGE 207

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2017	208
3.2. Annexe aux comptes consolidés	216
3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	276
3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2017	279
3.5. Annexes aux comptes individuels	284
3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	320

4

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PAGE 325

4.1. Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018	326
4.2. Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018	337
4.3. Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	347
4.4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	402
4.5. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	407
4.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	408
4.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	409
4.8. Responsables du contrôle des comptes	410


5

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

PAGE 412

5.1. Présentation de la société	414
5.2. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	419
5.3. Actionnariat	423
5.4. Bourse – Dividende	432
5.5. Administration et direction	433
5.6. Informations relatives à la société et à ses participations	436
5.7. Éléments d'informations en matière d'impact social et environnemental	437
5.8. Contrats importants	437
5.9. Responsable du document de référence	441

▶ TABLES DE CONCORDANCE	443
▶ DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	447



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE *2017*

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

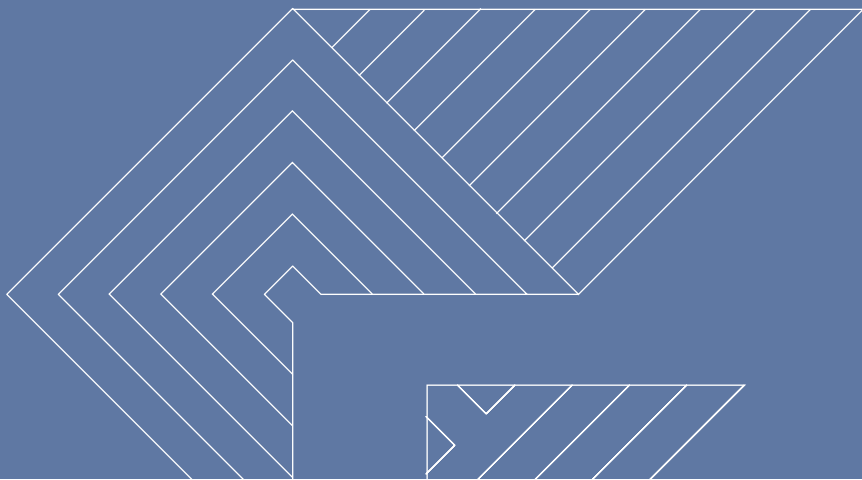
Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers déposé à l'AMF le 14 mars 2018 conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Ce document contient tous les éléments du rapport financier annuel.
Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.



ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2017

1.1. Profil	4	1.4.4. Taux de charges par activité	19
1.2. Les faits marquants de 2017	8	1.4.5. 1,2 Md€ de cessions réalisées	19
1.3. Très bons résultats 2017 : le succès d'une croissance européenne	12	1.4.6. Acquisition d'actifs : 1,4 Md€ réalisés	20
1.3.1. Un patrimoine de 21 Md€, centré sur les Grandes Métropoles européennes	12	1.4.7. Projets de développement : 5,1 Md€ (3,6 Md€ en Part du groupe)	20
1.3.2. Focus sur les Grandes Métropoles européennes	12	1.4.8. Patrimoine	23
1.3.3. Encore plus proches de nos clients	12	1.4.9. Liste des principaux actifs	24
1.3.4. Succès du pipeline de développement, moteur de la croissance	12	1.5. Éléments d'analyse de l'activité par segment	25
1.3.5. Hôtels : intensification du développement européen et accélération de la croissance	13	1.5.1. Bureaux France	25
1.3.6. Très bonne performance opérationnelle, sur l'ensemble de ses marchés	13	1.5.2. Bureaux Italie	32
1.3.7. La valorisation du patrimoine bénéficie à plein des choix stratégiques	14	1.5.3. Résidentiel allemand	37
1.3.8. Forte croissance des résultats financiers	14	1.5.4. Hôtels en Europe	42
1.3.9. Nomination de Dominique Ozanne comme Directeur Général Délégué de Foncière des Régions	15	1.6. Éléments financiers et commentaires	49
1.3.10. Perspectives 2018 favorables	15	1.6.1. Comptes consolidés	49
1.4. Éléments d'analyse de l'activité	16	1.7. Ressources financières	57
1.4.1. Loyers comptabilisés : + 4,2% sur les activités stratégiques	16	1.7.1. Caractéristiques principales de l'endettement	57
1.4.2. Échéancier des loyers et taux d'occupation	17	1.7.2. Dette par nature	57
1.4.3. Répartition des loyers en part du groupe	18	1.7.3. Échéanciers des dettes	58
		1.7.4. Principaux mouvements de la période	58
		1.7.5. Profil de couverture	59
		1.7.6. Taux moyen de la dette et sensibilité	59
		1.7.7. Réconciliation avec les comptes consolidés	60



1.8. Reporting EPRA 61

1.8.1. Évolution des loyers nets (part du groupe)	61
1.8.2. Actifs de placement – Données locatives	61
1.8.3. Actifs de placement – Valeur du patrimoine	62
1.8.4. Actifs en développements	63
1.8.5. Informations sur les baux	64
1.8.6. Taux de rendement EPRA « Topped-Up »	64
1.8.7. Ratio de coûts EPRA	65
1.8.8. EPRA <i>Earnings</i>	66
1.8.9. EPRA NAV et EPRA NNNAV	66
1.8.10. Tableau des Capex	68
1.8.11. Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA	68

1.9. Expertises immobilières 69

1.9.1. Préambule	69
1.9.2. Contexte de marché	69
1.9.3. Méthode de valorisation des actifs	75
1.9.4. Rémunérations des experts au niveau de Foncière des Régions	76
1.9.5. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2017 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France/ Logistique et Résidentiel allemand	77

1.10. Facteurs de risque et caractéristiques du contrôle interne 80

1.10.1. Facteurs de risque	80
1.10.2. Politique d'assurance	85
1.10.3. Risques financiers liés aux effets du changement climatique	86
1.10.4. Les caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques	86



PROFIL

UN PATRIMOINE DE 21 Md€, CENTRÉ SUR LES GRANDES MÉTROPOLES EUROPÉENNES

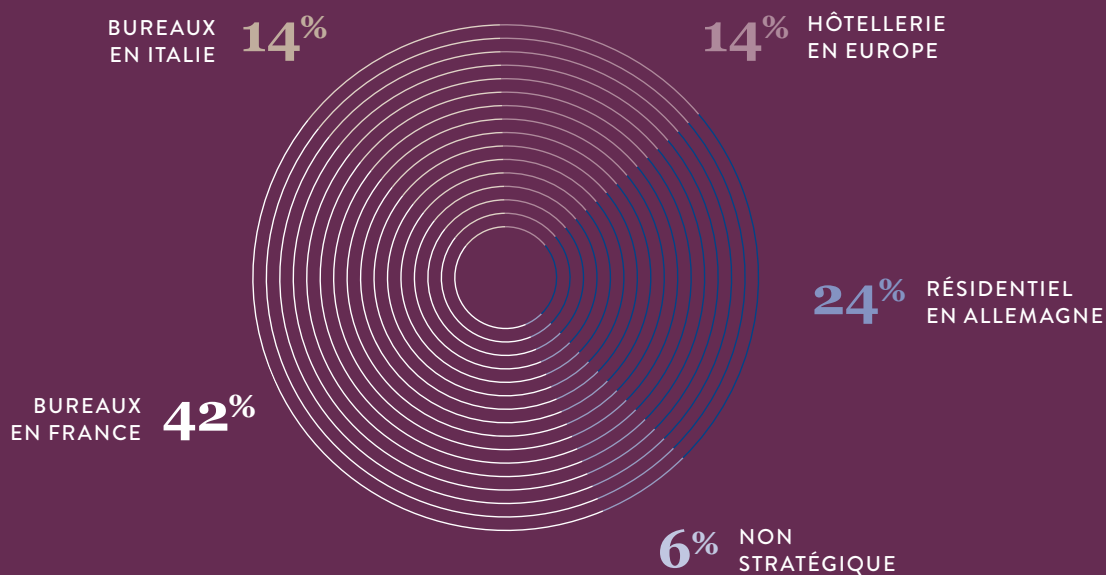
Foncière des Régions détient un patrimoine de **21 Md€** centré sur les grandes métropoles européennes, en particulier Paris, Berlin et Milan. Avec le souci d'être toujours plus proche de ses clients, Foncière des Régions déploie une stratégie partenariale forte et de long terme avec les territoires et les utilisateurs (Suez, Thales, Dassault Systèmes, Orange, EDF, AccorHotels, B&B Hôtels, Telecom Italia...). Investisseur et développeur agissant en amont et en aval de la chaîne de valeur immobilière, le groupe s'appuie notamment sur un pipeline de développement européen de 5,1 Md€ pour poursuivre sa croissance.



foncière en Europe

Opérateur immobilier européen leader sur ses marchés, Foncière des Régions a solidifié en 2017 son ancrage dans les grandes villes européennes. 1,8 Md€ d'investissements ont été réalisés, principalement à Paris et Milan, en Bureaux, à Berlin, en Résidentiel, et à Barcelone et Madrid, en Hôtels. Réalisés dans de très bonnes conditions, ces investissements viendront alimenter la croissance future.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EUROPÉEN



CHIFFRES CLÉS

21

Md€
de patrimoine à 100%
dont 77% situé dans
les Grandes Métropoles
européennes

13

Md€
de patrimoine
en Part du Groupe

1,8

Md€
d'investissements
en 2017, dans les
Grandes Métropoles
européennes

INTENSIFICATION DU DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN ET ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE

En cohérence avec un marché locatif privilégiant les immeubles neufs, Foncière des Régions a poursuivi ses investissements sur ses projets de développement. En 2017, pas moins de 12 actifs ont été livrés, représentant 89 000 m² de bureaux et 683 chambres d'hôtels.

La croissance de 28% du pipeline, à 5,1 Md€ en bureaux, logements et hôtels, alimente les ambitions de développement du groupe.

En **Bureaux** par exemple, le groupe a notamment livré l'immeuble Silex¹ (10 600 m²), nouvelle référence d'actif prime dans le QCA lyonnais, en face de la gare Part-Dieu et loué notamment à BNP Paribas et Nextdoor.

À Issy-les-Moulineaux, l'immeuble EDO (10 800 m²), totalement restructuré après le départ de son locataire, est devenu le nouveau siège d'un des leaders de la mobilité urbaine, Transdev. De même, à Milan, les équipes d'Amundi s'installeront dans leur nouveau siège de 8 300 m², via Cernaia, que le groupe a livré en décembre dernier. Immeubles intelligents, soumis aux meilleurs standards environnementaux et plébiscités par les utilisateurs (taux d'occupation de 98%), ces développements viennent renforcer l'ancrage du groupe sur ses localisations stratégiques et améliorent la qualité du patrimoine. Ils sont également un formidable moteur de croissance. La création de valeur des actifs livrés en 2017 atteint ainsi près de 50%.

En **Résidentiel allemand**, Foncière des Régions a notamment lancé cette année une activité de développement afin de proposer au marché des logements neufs et adaptés à la demande. Un pipeline de 488 M€ de projets, soit une capacité de construction de plus de 2 300 logements situés essentiellement à Berlin, a été identifié sur le patrimoine existant.

En **Hôtellerie**, Foncière des Régions a étendu son emprise européenne aux grandes métropoles espagnoles avec l'acquisition pour 559 M€ de 17 hôtels 4* et 5*, situés à 80% à Madrid et Barcelone. Le groupe atteint ainsi une taille critique sur un marché espagnol en plein essor et noue de nouveaux partenariats avec les principales enseignes espagnoles. Une nouvelle étape du partenariat avec NH Hotels a également été franchie, en signant l'acquisition d'options d'achat de 4 hôtels à Berlin, Hambourg, Amsterdam et Amersfoort, totalisant 630 chambres. Avec 11 hôtels NH en Europe, Foncière des Régions deviendra le 1^{er} bailleur de NH, l'un des principaux groupes hôteliers européens.

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS 2017

5,1
Md€
de pipeline
de développement en Europe

12
opérations livrées
représentant 89 000 m²
de bureaux et 683 chambres d'hôtel

98
%
Taux
d'occupation

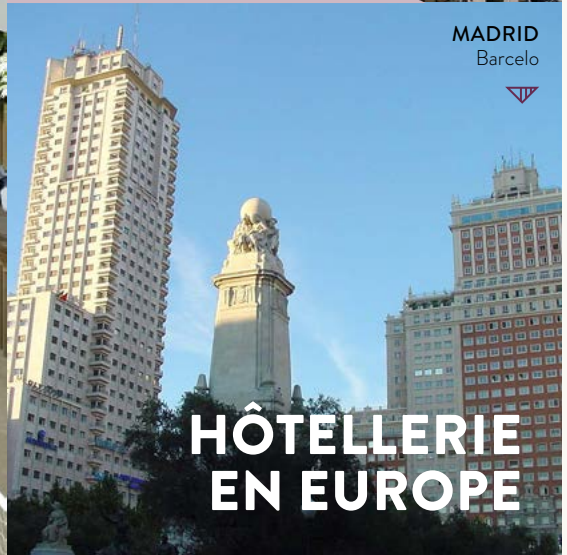
RÉSIDENTIEL ALLEMAND



BERLIN
Résidentiel allemand



BUREAUX FRANCE



MADRID
Barcelo

HÔTELLERIE EN EUROPE

MONTROUGE
Flow



MILAN
Shievano

BUREAUX ITALIE



LES FAITS MARQUANTS DE 2017

LA CULTURE CLIENT AU CŒUR DE LA STRATÉGIE

Sa parfaite maîtrise de la chaîne de création de valeur immobilière permet à Foncière des Régions d'aller plus loin dans la relation et la satisfaction des clients. Son expertise 360°, intégrée à l'échelle européenne, lui permet d'accompagner les utilisateurs et de répondre toujours mieux à leur besoin d'expériences nouvelles. L'expertise de Foncière des Régions lui permet de conjuguer les tendances Hôtels/Bureaux/Résidentiel pour étoffer et élargir son offre de service.

En 2017, Foncière des Régions a ainsi ouvert ses premiers espaces de bureaux flexibles et coworking à Paris 8^e et à Marseille, dans l'immeuble Calypso, Euromed Center. Le groupe se donne comme objectif d'ouvrir 70 000 m² de ces espaces en Europe d'ici 2022.

En Résidentiel allemand, sa politique d'Asset Management et la nouvelle activité de développement permettront d'élargir le parcours immobilier des locataires en proposant notamment des appartements meublés, des logements avec services ou encore spécialement conçus pour la colocation (*coliving*). D'ici 2022, cette offre se sera étoffée de 3 000 chambres dans les quartiers les plus dynamiques de Berlin.



Groupe OnePoint, Paris

1

**partenariat
avec Immowell Lab
autour de trois piliers :**

*Bien-être au travail,
Construction & énergies
et Modèles d'affaires
disruptifs*

Ouverture de
70 000

*m² d'espaces de coworking
en Europe d'ici 2022*



Plus de

100

*participants
au premier hackathon organisé
par Foncière des Régions et
ses partenaires Orange et IBM,
ayant pour objectif de faire
émerger de nouveaux produits
et services pouvant améliorer
la vie au bureau*

Coliving en Allemagne

3 000

*chambres
d'ici 2022 à Berlin*



UNE CULTURE D'ENTREPRISE EN APPUI DE LA STRATÉGIE EUROPÉENNE DU GROUPE

Avec 846 collaborateurs en Europe, Foncière des Régions propose des projets et des perspectives de parcours passionnants et s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui y évoluent puissent s'exprimer et développer tout leur potentiel. La création de fonctions, de codes et d'outils communs pan-européens permet au groupe de nourrir sa culture et de partager ses *best practices*, tout en valorisant ses expertises.

Foncière des Régions a lancé en 2017 le programme Ex-aequo, qui vise à promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes. Par le biais d'actions de sensibilisation et d'un programme de mentoring qui accompagne et guide 22 collaboratrices françaises, italiennes et allemandes dans la conduite de leur carrière professionnelle, Foncière des Régions poursuit ses actions pour favoriser la progression des femmes au sein du groupe.

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS 2017

82

%

*des collaborateurs
sont fiers de travailler
chez Foncière des Régions **

* Baromètre, en France, réalisé par l'institut Kantar TNS
sur le périmètre France du 24 avril au 12 mai 2017

48

%

d'hommes

87,7

%

des salariés en CDI

52

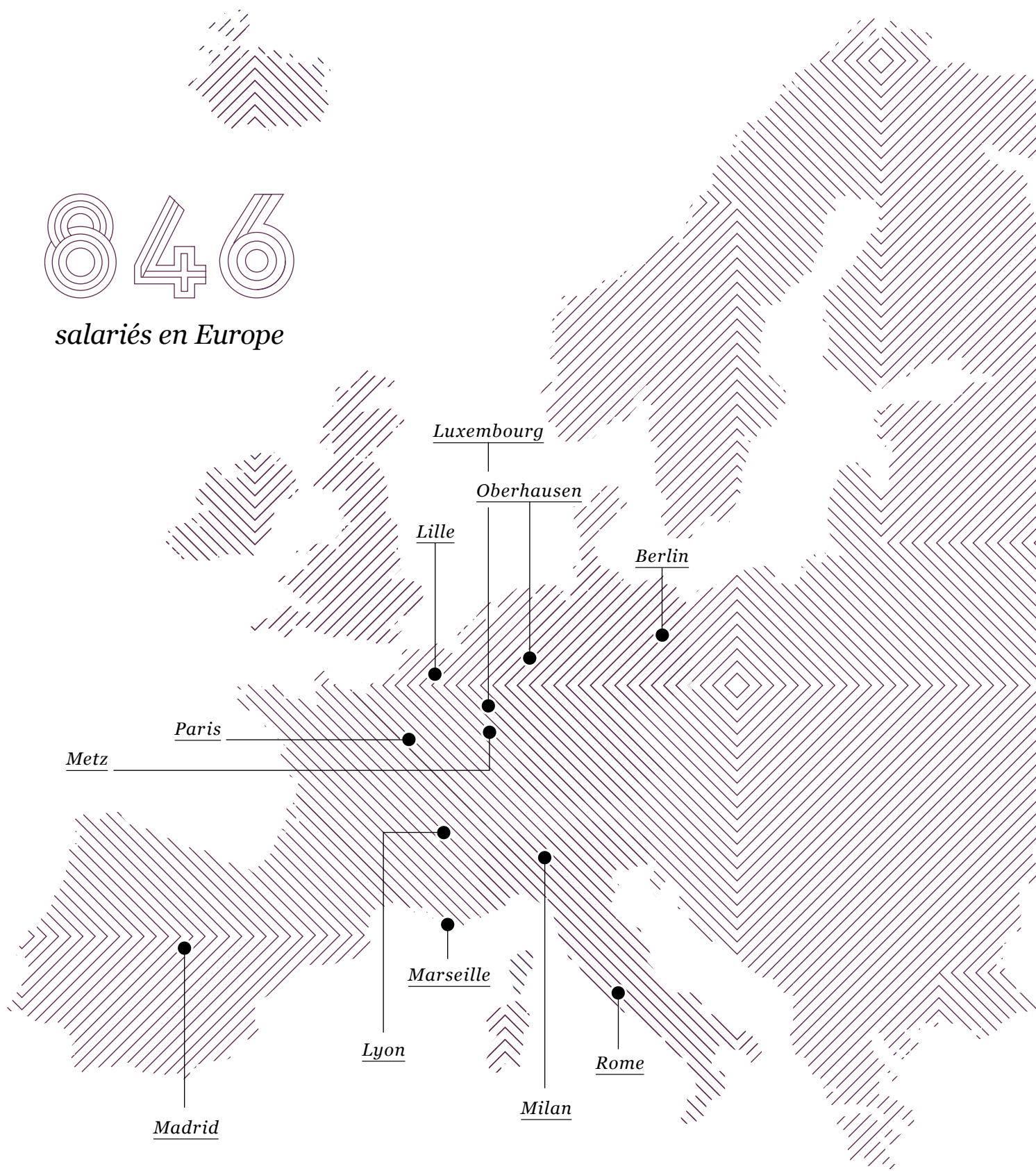
%

de femmes

NOS IMPLANTATIONS

846

salariés en Europe



« Avec des indicateurs opérationnels, financiers, sociaux et environnementaux en croissance, Foncière des Régions réalise une année exceptionnelle. Toujours plus présent sur les métropoles européennes, innovant et proche de ses clients, et s'appuyant sur d'importantes réserves de croissance, le Groupe a toutes les clés pour poursuivre son développement européen. »

Christophe Kullmann, Directeur Général de Foncière des Régions

1.3. TRÈS BONS RÉSULTATS 2017 : LE SUCCÈS D'UNE CROISSANCE EUROPÉENNE

1.3.1. Un patrimoine de 21 Md€, centré sur les Grandes Métropoles européennes

Foncière des Régions détient un patrimoine de 21 Md€ (13 Md€ part du groupe), en croissance de 10% sur un an, centré sur les grandes métropoles européennes, en particulier Paris, Berlin et Milan (62% du patrimoine). Avec le souci d'être toujours plus proche de ses clients, Foncière des Régions déploie une stratégie partenariale forte et de long terme avec les territoires et les utilisateurs (Suez, Thales, Dassault

Systèmes, Orange, EDF, Vinci, Eiffage, AccorHotels, Telecom Italia...). Investisseur et développeur agissant en amont et en aval de la chaîne de valeur immobilière, le groupe s'appuie notamment sur un pipeline de développement européen de 5,1 Md€ (+ 28% sur un an) pour poursuivre sa croissance.

1.3.2. Focus sur les Grandes Métropoles européennes

Opérateur immobilier européen leader sur ses marchés, Foncière des Régions a solidifié en 2017 son ancrage dans les grandes villes européennes. 1,8 Md€ d'investissements ont été réalisés, principalement à Paris et Milan, en Bureaux, à Berlin, en Résidentiel, et à Barcelone et Madrid, en Hôtels. Réalisés dans de très bonnes conditions (rendement moyen des acquisitions de 5,0% ; prix moyen des logements acquis principalement dans le centre de Berlin, de 2 010 €/m²), ces investissements viendront alimenter la croissance future.

Dans le même temps, 1,4 Md€ de cessions d'actifs ont été sécurisés, avec une marge moyenne de 8%, renforçant le positionnement qualitatif du patrimoine. Ainsi, Foncière des Régions a réduit de moitié son exposition à Telecom Italia, en Italie. De même, la part des bureaux *non core* en France est divisée par deux, à 5%. Dans le même temps, le groupe accélère sa sortie des activités non stratégiques (Commerces en France et Italie, Résidentiel en France), qui ne représentent plus que 6% du patrimoine.

1.3.3. Encore plus proches de nos clients

Innovante et à l'écoute des attentes de ses clients, Foncière des Régions continue de compléter son offre immobilière et d'étoffer ses services, fidèle à sa logique d'expertise 360° sur l'ensemble de ses métiers.

En Bureaux France, afin d'accompagner les utilisateurs et de répondre toujours mieux à leur besoin de flexibilité, Foncière des Régions a ouvert ses premiers espaces de bureaux flexibles et de *coworking* à Paris 8^e et Marseille-Euromed. Le groupe se donne comme objectif d'ouvrir plus de 70 000 m² de ces espaces en Europe d'ici à fin 2022.

En Résidentiel Allemagne, sa politique d'asset management et la nouvelle activité de développement permettront d'élargir le parcours

immobilier des locataires en proposant notamment des appartements meublés, des logements avec services ou encore spécialement conçus pour la colocation (*coliving*).

D'ici 2022, cette offre se sera étoffée de 3 000 chambres dans les quartiers les plus dynamiques de Berlin.

Ces nouvelles activités participeront également à la croissance des résultats. Le profit attendu sur les espaces flexibles et de *coworking* est supérieur de 30% au loyer équivalent. En Allemagne, les revenus des logements en colocation dépassent de plus de 50% ceux des logements traditionnels.

1.3.4. Succès du pipeline de développement, moteur de la croissance

En cohérence avec un marché locatif privilégiant les immeubles neufs et forte d'un *track record* très solide, Foncière des Régions a poursuivi ses investissements sur ses projets de développement.

En 2017, pas moins de 12 actifs ont été livrés, représentant 89 000 m² de bureaux et 683 chambres d'hôtels. En Bureaux par exemple, le groupe a notamment livré l'immeuble Silex1 (10 700 m²), nouvelle référence d'actif *prime* dans le QCA lyonnais, en face de la gare

Part-Dieu et loué notamment à BNP Paribas et Nextdoor. À Issy-les-Moulineaux, l'immeuble EDO (10 800 m²), totalement restructuré après le départ de son locataire, est devenu le nouveau siège d'un des leaders de la mobilité urbaine, Transdev. De même, à Milan, les équipes d'Amundi se regrouperont dans leur nouveau siège de 8 300 m², via Cernaia, que le groupe a livré en décembre dernier.



Immeubles intelligents, aux meilleurs standards environnementaux et plébiscités par les utilisateurs (avec un taux d'occupation d'ores et déjà de 98%), ces développements viennent renforcer l'ancrage du groupe sur ses localisations stratégiques et améliorent la qualité du patrimoine. Ils sont également un formidable moteur de croissance. La création de valeur des actifs livrés en 2017 atteint ainsi près de 50%, et les loyers des bureaux loués sont supérieurs de près de 10% aux prévisions.

La croissance de 28% du pipeline, à 5,1 Md€ en bureaux, logements et hôtels, alimente les ambitions de développement du groupe. En Résidentiel allemand, Foncière des Régions a notamment lancé cette année une activité de développement afin de proposer au marché des logements neufs et adaptés à la demande. Un pipeline de 488 M€ de projets, soit une capacité de construction de plus de 2 300 logements situés essentiellement à Berlin, a été identifié sur le patrimoine existant.

1.3.5. Hôtels : intensification du développement européen et accélération de la croissance

Leader de l'immobilier hôtelier en Europe et partenaire privilégié des grands opérateurs du secteur, Foncière des Régions s'appuie sur un positionnement unique d'opérateur immobilier hôtelier intégré et agile, capable de se positionner à l'acquisition, comme sur les développements, en bail, comme en murs et fonds.

En 2017, Foncière des Régions a étendu son emprise européenne aux grandes métropoles espagnoles avec l'acquisition pour 559 M€ de 17 hôtels 4* et 5* (3 335 chambres ; 167 K€/chambres), situés à 80% à Madrid et Barcelone. Le groupe atteint ainsi une taille critique sur un marché espagnol en plein essor (Revpar 2017 en croissance de 9% – source STR) et noue de nouveaux partenariats avec les principales enseignes espagnoles. À fin 2017, la valorisation du portefeuille gagnait déjà 7% à périmètre constant.

Une nouvelle étape du partenariat avec NH Hotels a également été franchie, en signant l'acquisition d'options d'achat de quatre hôtels à Berlin, Hambourg, Amsterdam et Amersfoort, totalisant 630 chambres. Les options seront exercées courant 2018 pour un investissement total de 111 M€ (177 K€/chambre) et un rendement locatif de 5,7% (dont 5,1% sur la base du loyer minimum garanti). Ces hôtels 4* situés en centre-ville bénéficient d'une forte rentabilité (marge d'Ebitdar supérieure à 50% en moyenne) et consolident la présence dans les Grandes Métropoles européennes. Avec 11 hôtels NH en Europe, Foncière des Régions deviendra le 1^{er} bailleur de NH, l'un des principaux groupes hôteliers européens.

1.3.5.1. Fusion Foncière des Murs-FDM Management pour accélérer l'expansion européenne en hôtels

Les évolutions structurelles du marché de l'hôtellerie en Europe ces dernières années et les modifications des modes de détention des opérateurs ont accru les opportunités d'investissement en murs et fonds et les besoins d'être un acteur global aux capacités d'asset management renforcées.

En 2014, anticipant ces transformations, Foncière des Régions initie la création de FDM Management, véhicule dédié à l'investissement en hôtels en murs et fonds. FDM Management est alors détenue à 40,7% par Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions (à 50%) spécialisée en hôtels en bail.

Depuis, FDM Management a constitué un patrimoine *prime* de 1,3 Md€ d'hôtels 4-5* principalement dans les grandes métropoles d'Allemagne (en particulier Berlin) et du nord de la France.

Forts de ce succès et afin d'accroître les capacités de croissance, Foncière des Murs et FDM Management ont fusionné en janvier 2018.

Foncière des Régions, unique associé commandité de Foncière des Murs, en conserve le contrôle et détient 42% du capital de sa filiale.

Avec cette fusion, Foncière des Régions assoit son statut de leader de l'investissement hôtelier en Europe, avec un patrimoine hôtelier de 4,8 Md€ et 44 445 chambres, à 68% d'hôtels haut et milieu de gamme et disposant d'une exposition géographique et clients homogènes.

Le groupe affirme également son statut de partenaire privilégié des opérateurs et des gestionnaires hôteliers en Europe, en tant qu'interlocuteur unique, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière hôtelière. Ce ne sont pas moins de 18 opérateurs et 28 marques que le groupe accompagne dans leur stratégie de développement, parmi lesquels AccorHotels, B&B, Carlson-Rezidor, InterContinental, Starwood-Marriott, NH, Motel One, Meininger, etc.

1.3.6. Très bonne performance opérationnelle, sur l'ensemble de ses marchés

Dans un environnement locatif en croissance sur l'ensemble de nos marchés, les loyers accélèrent leur reprise à + 2,0% à périmètre constant sur l'année (589 M€ PdG et 927 M€ à 100%). Près de 40% de cette croissance provient de l'impact positif des renouvellements de baux, essentiellement en Résidentiel Allemagne.

Les mouvements stratégiques opérés ces dernières années portent leurs fruits. Les loyers des bureaux à Milan augmentent ainsi de 2,4% à périmètre constant (vs 1,1% en moyenne sur les Bureaux Italie), et les revenus du portefeuille de logements à Berlin s'accroissent de 5,8% sur la période (vs 4,2% sur l'ensemble du portefeuille Résidentiel allemand).

Sa forte orientation client, associée à une politique d'innovation pertinente et sélective et à sa culture partenariale historique, permet à Foncière des Régions d'afficher un taux d'occupation historiquement élevé, et à nouveau en progression de 1,2 pt, à 97,9%.

2017 (€M)	Loyers à 100%	Loyers Part du groupe	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux
Bureaux – France	272,1	246,9	- 1,1%	+ 1,0%	97,4%	5,0 ans
Bureaux – Italie	187	87,3	- 5,4%	+ 1,1%	97,2%	7,6 ans
Residentiel allemand	230,1	144,2	+ 9,6%	+ 4,2%	98,4%	N/A.
Hôtels en Europe	174,1	76,8	+ 29,5%	+ 3,2%	100,0%	11,2 ans
Activités stratégiques	863,4	555,2	+ 4,2%	+ 2,1%	98,0%	6,6 ans
Non stratégique (Résidentiel France, Commerce France & Italie)	64,1	33,8	- 18,8%	N/A	N/A	N/A
TOTAL	927,4	588,9	+ 2,5%	+ 2,0%	97,9%	6,6 ans

1.3.7. La valorisation du patrimoine bénéficie à plein des choix stratégiques

Le patrimoine, de 21,2 Md€ fin 2017 (12,8 Md€ PdG), progresse de 2 Md€ sur un an grâce principalement aux investissements réalisés (0,5 Md€ net des cessions) et à l'accroissement des valeurs d'actifs, de 1 Md€. À périmètre constant, la hausse atteint 6,2% sur un an, dans un contexte favorable de compression des taux d'intérêt mais également grâce aux choix stratégiques de Foncière des Régions :

- ◆ renforcement du pipeline de développement : + 28% à périmètre constant sur les valeurs des livraisons en Bureaux France en 2017 (soit une création de valeur totale de 50%)

- ◆ concentration de l'exposition italienne à Milan (64% du patrimoine Italien) : + 5% de valeur à périmètre constant sur les bureaux milanais
- ◆ intensification de la part de Berlin, en Résidentiel (55% du patrimoine Résidentiel allemand) : gain de 17% à périmètre constant sur le portefeuille berlinois
- ◆ hausse de l'exposition européenne en Hôtels : + 7% sur le portefeuille espagnol.

Valeur du patrimoine de Foncière des Régions à fin 2017

(M€, Hors droits)	Valeur 2016 100%	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Variation 12 mois à périmètre constant	Rendement 2017	En % du patrimoine»
Bureaux - France	6 183,0	6 351	5 412	+5,4%	5,3%	42%
Bureaux - Italie	3 711	3 937	1 738	+2,3%	5,5%	14%
Residentiel allemand	4 004	4 957	3 114	+15,0%	4,7%	24%
Hôtels en Europe	3 842	4 807	1 783	+4,3%	5,5%	14%
Total Activités stratégiques	17 740	20 053	12 047	+6,8%	5,2%	94%
Non stratégique (Résidentiel France, Commerce France & Italie)	1 499,0	1 102	737	-3,3%	5,0%	6%
PATRIMOINE TOTAL	19 240	21 154	12 784	6,2%	5,2%	100%

1.3.8. Forte croissance des résultats financiers

1.3.8.1. Une avancée majeure dans l'amélioration du profil de dette

Noté BBB, perspectives stables, par S&P depuis juillet 2015, le groupe a franchi une nouvelle étape dans l'amélioration de son profil financier. La LTV atteint un niveau historiquement bas de 40,4%, en diminution de 5,0 points sur deux ans (- 4,2 points en 2017). Dans le même temps, la gestion dynamique des financements a permis d'allonger la maturité de la dette, à 6,2 ans contre 5 ans fin 2015, et d'en réduire le coût, à 1,87% vs 2,80% fin 2015 (2,21% fin 2016).

Dans un environnement financier volatil, Foncière des Régions peut s'appuyer sur une dette diversifiée (55% de dettes *unsecured*) alliant flexibilité, sécurité et optimisation du coût. L'ICR s'améliore à nouveau, à 4,4 vs 3,0 en 2015 (et 3,6 en 2016).

1.3.8.2. Croissance de 10% du Résultat Net Récurrent, à 391 M€

Bénéficiant de la bonne dynamique locative et d'investissement, ainsi que de la réduction du coût de la dette, le **Résultat Net Récurrent atteint 391 M€**, et gagne ainsi 10% sur un an, contre un objectif (relevé en juillet 2017) de plus de 7%.

Par action, le **Résultat Net Récurrent ressort à 5,31 €**, en croissance de 1% sur un an, suite à l'émission d'actions nouvelles issues de l'augmentation de capital de janvier 2017, destinée à financer l'acquisition d'un portefeuille hôtelier en Espagne et le pipeline de développement. **L'EPRA Earnings**, s'élève quant à lui à 358 M€, en progression de 9% sur un an, et à 4,86 €/action. Enfin, le bénéfice net ressort à 914 M€, en croissance de 17% sur un an.



Ces résultats, de très bonne qualité, s'inscrivent dans une dynamique de réduction du levier, de 4,2 points en un an, et de poursuite de l'amélioration de la qualité du patrimoine (73% de Bureaux France verts, contre 65% fin 2016 ; 64% d'actifs à Milan en Italie vs 53% ; 55% de Résidentiel à Berlin, vs 48%).

1.3.8.3. Croissance de 2,3% du dividende proposé, à 4,50 € par action

Fidèle à sa politique de croissance pérenne du dividende, en phase avec l'évolution de ses résultats, le groupe proposera au vote de l'Assemblée Générale du 19 avril prochain, un dividende de 4,50 € par action, en croissance de 2,3% sur un an. Au cours de clôture du 13 février 2018, le rendement du dividende ressort à 5,2%.

1.3.8.4. ANR EPRA en progression de 19% et de 1,1 Md€

En 2017, Foncière des Régions a pu à nouveau compter sur la fidélité de ses actionnaires pour financer son développement européen. Ce sont ainsi 470 M€ de fonds propres qui ont été créés sur l'exercice, via l'augmentation de capital de janvier 2017 (de 400 M€) et l'apport d'actions FDL, filiale de Résidentiel France, en contrepartie d'actions nouvelles Foncière des Régions, précédemment à sa sortie de la cote.

L'augmentation des fonds propres, la croissance soutenue du Résultat Net Récurrent et la progression de 6,2% (soit 627 M€ PdG) des valeurs d'actifs à périmètre constant, permettent une **forte croissance de l'ANR EPRA de 19% sur un an**, à 7,1 Md€ (6,5 Md€ en Triple Net EPRA, soit + 22%).

Par action, et compte tenu de l'augmentation de capital, **l'ANR EPRA atteint 94,5 €**, en gain de 9% sur un an (86,3 € en Triple Net EPRA, soit + 12%).

1.3.9. Nomination de Dominique Ozanne comme Directeur Général Délégué de Foncière des Régions

Le 14 février, le Conseil d'administration a nommé Dominique Ozanne Directeur Général Délégué du groupe pour un mandat de 4 ans. En parallèle de ses responsabilités de Directeur Général Hôtels, il vient donc compléter la Direction Générale du groupe composée d'Olivier Estève, également Directeur Général Délégué, et de Christophe Kullmann, Directeur Général.

Diplômé de l'ESTP et d'HEC et âgé de 39 ans, Dominique Ozanne a rejoint Foncière des Régions en 2003 et en dirige l'activité hôtelière depuis 2011. Il a contribué à faire de ce secteur porteur un pilier stratégique de Foncière des Régions qui se positionne aujourd'hui comme le leader de l'investissement hôtelier en Europe.

1.3.10. Perspectives 2018 favorables

Grâce à des équipes de qualité, mobilisées au plus près du client en Europe, Foncière des Régions aborde 2018 avec des capacités de croissance renforcées et un bilan particulièrement sain.

Portée par un couple rendement-risque qui s'est montré optimal sur la durée, la dynamique de pipeline de développement devrait rester soutenue. En 2018, Foncière des Régions envisage de lancer 900 M€ de nouveaux projets en Bureaux, amenant le pipeline engagé en Bureaux à plus de 1,3 Md€ d'ici la fin d'année (soit + 80% sur un an).

En 2018, dans un environnement locatif favorable sur l'ensemble de ses marchés, le groupe se donne pour objectif une progression des loyers à périmètre constant de l'ordre de 2,5% et **une croissance de son EPRA Earnings par action de l'ordre de 3%**.

À moyen terme, avec l'ambition confortée d'être l'opérateur intégré leader en Europe, le groupe peut s'appuyer sur des réserves de croissance uniques, à Paris (1 Md€ de bureaux loués à Orange, à fort potentiel de valorisation), à Milan (110 000 m² de réserves foncières sur Symbiosis), comme à Berlin (150 000 m² sur Alexanderplatz).

1.4. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Évolution du périmètre

Dans une logique de simplification de son organisation et de renforcement de son exposition sur ses marchés stratégiques, Foncière des Régions a augmenté sa participation dans ses filiales en 2017 :

- ◆ + 0,2% dans sa filiale en Bureaux Italie Beni Stabili, détenue à 52,4% à fin décembre 2017
- ◆ + 0,1% dans sa filiale hôtelière Foncière des Murs, détenue à 50,0% au 31 décembre 2017
- ◆ + 0,7% dans sa filiale en Résidentiel allemand Immeo, détenue à 61,7% au 31 décembre 2017
- ◆ + 38,7% dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% au 31 décembre 2017. La société est sortie de la côte à cette date. Le taux moyen de détention retenu pour l'année est de 61,3%.

1.4.1. Loyers comptabilisés : + 4,2% sur les activités stratégiques

(M€)	100%			Part du groupe				
	2016	2017	Var. (%)	2016	2017	Var. (%)	Var. (%) à pc ⁽¹⁾	En % des loyers
Bureaux France	274,8	272,1	- 1,0%	249,7	246,9	- 1,1%	1,0%	42%
Paris	84,4	81,9	- 3%	79,8	77,3	- 3%	1,2%	13%
Île-de-France	132,0	136,0	3%	111,4	115,3	3%	1,0%	20%
Métropoles Régionales et Régions	58,4	54,3	- 7%	58,5	54,3	- 7%	0,8%	9%
Bureaux Italie	180,2	187,0	3,8%	92,2	87,3	- 5,4%	1,1%	15%
Bureaux – hors Telecom Italia	81,4	88,4	9%	41,5	46,3	12%	1,9%	8%
Bureaux – Telecom Italia	98,8	98,6	0%	50,8	40,9	- 19%	0,4%	7%
Résidentiel Allemagne	212,5	230,1	8,3%	131,6	144,2	9,6%	4,2%	24%
Berlin	84,3	103,4	23%	52,2	70,6	35%	5,8%	12%
Dresde & Leipzig	17,8	21,3	19%	11,1	14,0	25%	3,3%	2%
Hambourg	13,0	14,2	9%	8,5	9,2	8%	3,8%	2%
Rhénanie du Nord – Westphalie	97,4	91,3	- 6%	59,8	50,5	- 16%	3,1%	9%
Hôtels en Europe	143,9	174,1	21,0%	59,3	76,8	29,5%	3,2%	13%
France	98,5	89,7	- 9%	38,0	34,9	- 8%	3,1%	6%
Allemagne	17,3	22,3	29%	7,9	10,8	37%	1,4%	2%
Espagne	0,5	33,3	N/A	0,3	16,6	N/A	N/A	3%
Autres pays	27,6	28,9	5%	13,1	14,4	9,8%	4,4%	2%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	811,4	863,4	6,4%	532,8	555,2	4,2%	2,1%	94%
Non stratégique	81,8	64,1	- 21,6%	41,6	33,8	- 18,8%	N/A	6%
Commerces Italie	20,0	17,8	- 11%	10,2	9,3	- 9%	- 1,2%	2%
Commerces & Santé France	46,6	34,8	- 25%	22,1	17,4	- 21%	0,2%	3%
Autres (Résidentiel France)	15,2	11,4	- 25%	9,3	7,0	- 25%	N/A	1%
TOTAL LOYERS	893,2	927,4	3,8%	574,4	588,9	2,5%	2,0%	100%

(1) pc : périmètre constant.

Les loyers des activités stratégiques sont en croissance de 4,2% sur un an en part du groupe et 2,5% en incluant les activités non stratégiques. Cette hausse de 15 M€ s'explique principalement par :

- ◆ les acquisitions (+ 41,5 M€) en particulier en Hôtellerie (+ 18,7 M€), avec un portefeuille de 17 actifs en Espagne, et en Résidentiel Allemagne (+ 15,0 M€) principalement à Berlin
- ◆ les livraisons de nouveaux actifs (+ 8,3 M€), essentiellement en Bureaux France, notamment Silex1 à Lyon
- ◆ l'accélération de la croissance des loyers à périmètre constant de + 2,0% (+ 10,3 M€) avec :
 - ◆ + 1,0% en Bureaux France grâce à l'indexation (0,3 pt) et la bonne activité locative (0,7 pt)
 - ◆ + 1,1% en Bureaux Italie (hors commerces) grâce à l'amélioration du taux d'occupation
- ◆ + 4,2% en Résidentiel allemand dont 1,8 pt dû à l'indexation et 2,1 pts dus aux renouvellements
- ◆ + 3,2% en Hôtellerie, dont + 5,5% de croissance sur les loyers variables AccorHotels du fait de la reprise de l'activité hôtelière
- ◆ les libérations d'actifs destinés à être restructurés ou redéveloppés (- 2,5 M€)
- ◆ les cessions d'actifs (- 45,8 M€), notamment
 - ◆ sur les Bureaux Italie (- 13,1 M€), dont - 11 M€ dus au partage du portefeuille Telecom Italia
 - ◆ sur l'activité hôtelière (- 12,8 M€) avec l'impact des cessions d'actifs AccorHotels peu performants dans des localisations secondaires en 2016
- ◆ le renforcement en Hôtellerie avec l'effet en année pleine de la hausse du taux de détention dans Foncière des Murs en 2016 (+ 4,3 M€).

1.4.2. Échéancier des loyers et taux d'occupation

1.4.2.1. Échéancier des loyers annualisés : une durée moyenne des baux toujours élevée à 6,6 ans

(années)	Durée résiduelle ferme des baux		Durée résiduelle des baux	
	2016	2017	2016	2017
Part du groupe				
Bureaux France	5,6	5,0	6,2	6,0
Bureaux Italie (yc Commerces)	9,0	7,2	14,6	7,9
Hôtels en Europe (yc Commerces)	10,4	10,7	10,7	12,5
TOTAL	7,2	6,6	9,0	7,7

La durée résiduelle moyenne ferme se maintient à un niveau élevé de 6,6 ans à fin 2017, en baisse suite à la cession en Bureaux Italie de 40% du portefeuille Telecom Italia. En France, la durée ferme des baux diminue de 0,6 pt en raison de l'approche d'échéances sur des actifs qui feront l'objet d'un redéveloppement en 2018.

PdG (M€) Hors résidentiel	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail		Par date de fin de bail	
		En % du total		En % du total
2018	50,5	11%	16,5	4%
2019	48,8	10%	29,8	6%
2020	25,4	5%	27,6	6%
2021	32,5	7%	42,7	9%
2022	41,7	9%	37,5	8%
2023	48,1	10%	46,2	10%
2024	9,6	2%	20,1	4%
2025	54,3	12%	56,4	12%
2026	42,0	9%	41,8	9%
2027	19,1	4%	29,4	6%
Au-delà	92,9	20%	116,9	25%
TOTAL	464,9	100%	464,9	100%

La part des échéances à moins de 3 ans fermes est stable par rapport à fin 2016, à 27% des loyers annualisés, donnant au groupe une très bonne visibilité sur ses cash-flows, ainsi sécurisés à moyen-terme.

Sur les 50,5 M€ de loyers arrivant à échéances en 2018, environ la moitié concerne des immeubles de bureaux en France faisant partie du pipeline maîtrisé, dont certains projets seront engagés en 2018 (Omega à Levallois, le siège de Citroën à Paris-Saint-Ouen, l'immeuble Orange Gobelins à Paris 5^e).

1.4.2.2. Taux d'occupation : 97,9% en hausse de 1,2 pt

(%)	Taux d'occupation	
	2016	2017
Part du groupe		
Bureaux France	95,6%	97,4%
Bureaux Italie (yc Commerces)	95,5%	96,6%
Résidentiel Allemagne	98,2%	98,4%
Hôtels en Europe (yc Commerces)	100,0%	100,0%
TOTAL	96,7%	97,9%

Toutes les activités du groupe bénéficient d'une hausse du taux d'occupation. Sur l'ensemble de ces activités, le taux moyen atteint le niveau record de 97,9%. La forte résilience du taux d'occupation sur le long terme (supérieur à 96% depuis 2013) témoigne du très bon profil de risque de Foncière des Régions.

1.4.3. Répartition des loyers en part du groupe

1.4.3.1. Répartition par principaux locataires : une base locative solide

PdG (M€)	Loyers annualisés	
	2017	%
Orange	74,2	12%
Telecom Italia	31,1	5%
AccorHotels	27,1	4%
Suez	21,8	4%
B&B	19,7	3%
EDF/Enedis	16,7	3%
Vinci	14,8	2%
Dassault Systèmes	12,5	2%
Thalès	10,8	2%
Natixis	10,7	2%
Eiffage	9,3	2%
Intesa San Paolo	8,2	1%
Tecnimont	6,8	1%
Sunparks	6,7	1%
Jardiland	6,5	1%
NH	6,4	1%
AON	5,4	1%
Lagardère	5,3	1%
Autres locataires < 5 M€	170,9	28%
Résidentiel Allemagne	146,0	24%
Résidentiel France	8,6	1%
TOTAL LOYERS	619,5	100%

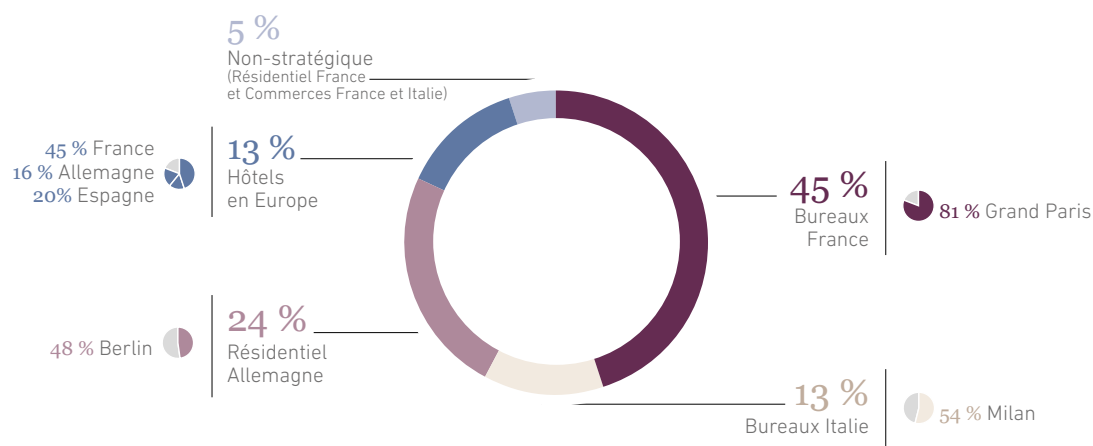
En 2017, Foncière des Régions a poursuivi sa stratégie de diversification de sa base locative. Ainsi, l'exposition aux trois premiers locataires continue à se réduire (21% contre 26% fin 2016 et 41% fin 2014), notamment grâce au partage de 40% du portefeuille Telecom Italia réalisé au 1^{er} semestre 2017, dont le poids a été réduit de 4 pts à 5%.

La stratégie partenariale du groupe s'est également étendue à de nouveaux acteurs, notamment en Hôtellerie avec les principaux opérateurs espagnols (Barcelo Melia, Hotusa, NH). Les projets de

développement ont également permis de nouer de nouveaux partenariats, comme sur Edo à Issy-les-Moulineaux, choisi par le groupe Transdev pour y installer son siège social, ou via Cernaia à Milan, futur siège social d'Amundi en Italie.

Premier locataire du groupe, le groupe Orange occupe pour plus de 1 Md€ d'actifs à Paris. Ces immeubles bénéficient d'importants leviers de création de valeur à travers des projets de redéveloppements.

1.4.3.2. Répartition géographique des loyers : 60% des loyers générés par Paris, Berlin, Milan



Le positionnement stratégique des activités sur les capitales et grandes métropoles européennes s'est poursuivi en 2017, dans une optique d'amélioration continue de la qualité du patrimoine. Ainsi, près de 60% des loyers proviennent du Grand Paris, de Berlin et Milan.

1.4.4. Taux de charges par activité

PdG (M€)	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. commerces)	Résidentiel Allemagne	Hôtels en Europe (yc. commerces)	Autre (Résidentiel France)	Total	
	2017	2017	2017	2017	2017	2016	2017
Loyers	246,9	96,6	144,2	94,2	7,0	574,4	588,9
Charges locatives non récupérées	- 10,9	- 11,7	- 2,5	- 1,0	- 1,6	- 26,7	- 27,8
Charges sur immeubles	- 2,7	- 3,9	- 11,8	- 0,1	- 0,7	- 19,1	- 19,2
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 0,9	- 0,4	- 1,2	- 0,0	- 0,1	- 2,2	- 2,5
Loyers nets	232,4	80,7	128,8	93,1	4,5	526,3	539,4
TAUX DE CHARGES	5,9%	16,5%	10,7%	1,2%	35,1%	8,4%	8,4%

Le taux de charges (8,4%) est maîtrisé et reste stable sur un an.

- ◆ En Bureaux France, le taux de charges est en hausse (+ 1,6 pt par rapport à fin 2016) suite à la réintégration des activités résiduelles de Logistique et l'important volume de projets en développement.
- ◆ En Italie, le taux de charges est en baisse à 16,5% (contre 17,7% en 2016), reflétant l'amélioration récente de la vacance et l'internalisation du *property management* suite au rachat de la société Revalo fin 2016.

- ◆ Le taux de charges en Résidentiel Allemagne est en baisse depuis plusieurs années et atteint 10,7% (contre 11,7% en 2016) grâce au renforcement à Berlin et à l'optimisation des coûts.
- ◆ En Hôtellerie, le taux de charges se maintient à un niveau bas de 1,2%, le groupe signant essentiellement des baux triple nets.

1.4.5. 1,2 Md€ de cessions réalisées

(M€)	Cessions (accords à fin 2016 encaissés) (I)	Accords à fin 2016 à encaisser	Nouvelles cessions 2017 (II)	Nouveaux accords 2017 (III)	Total 2017 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2016	Rendement	Total Cessions Effectives = (I) + (II)	
Bureaux France	100%	80	27	279	86	365	8,4%	5,1%	359
	PdG	80	27	290	86	376	11,1%	5,8%	370
Bureaux Italie	100%	79	-	127	27	154	- 0,2%	3,9%	206
	PdG	364	-	66	12	77	- 0,1%	4,0%	430
Résidentiel Allemagne	100%	22	-	229	138	367	23,6%	5,5%	251
	PdG	13	-	137	81	217	23,3%	5,5%	150
Hôtels en Europe ⁽¹⁾	100%	12	3	46	18	64	4,7%	5,5%	58
	PdG	6	1	14	9	23	5,4%	5,5%	20
Non stratégique (Résidentiel France, Logistique, Commerces en France)	100%	41	-	262	227	489	0,8%	5,0%	302
	PdG	24	-	162	118	280	0,7%	4,8%	186
TOTAL	100%	234	29	941	497	1 438	7,9%	5,0%	1 175
	PDG	488	28	667	306	973	9,2%	5,3%	1 155

(1) Y compris les cessions et engagements de cession des hôtels en murs et fonds.

1,2 Md€ PdG (1,2 Md€ en 100%) de cessions ont été réalisées en 2017, après 1 Md€ en 2016. Foncière des Régions maintient un rythme soutenu de rotation de son patrimoine, permettant de réduire son exposition aux localisations secondaires, cristalliser la création de valeur sur ses actifs *core* matures et sortir des activités non stratégiques :

- ◆ actifs *non core* : 682 M€ PdG de cessions, essentiellement en Bureaux.

Avec 195 M€ PdG de cessions en France, le groupe a divisé son exposition aux actifs *non core* par deux en un an. En Italie, le partage du portefeuille Telecom Italie, équivalent à 323 M€ PdG de cessions, a permis de diversifier la base locative et renforcer l'exposition à Milan

- ◆ actifs *core* matures : 287 M€ PdG de cessions.

Cessions principalement en France (174 M€ PdG) dont les immeubles Hermione et Floréal à Euromed Marseille (26% de création de valeur) et le partage 49,9% de Silex 1&2 à Lyon (57 M€ PdG)

- ◆ actifs non stratégiques : 186 M€ PdG de cessions.

99 M€ PdG de logements en France et 54 M€ de commerces en France, dont une partie du portefeuille Quick (le reste du portefeuille est sous promesses de vente).

Les nouvelles cessions ont été signées avec des marges significatives sur les dernières valeurs d'expertise (+ 9,2%) tirées par les ventes au détail en Résidentiel allemand à Berlin (> 65%), les cessions en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 16%) et les cessions d'actifs *core* matures en Bureaux France (+ 15% de marge).

1.4.6. Acquisition d'actifs : 1,4 Md€ réalisés

(M€, Droits Inclus)	Acquisitions 2017 réalisées			Acquisitions 2017 sécurisées		
	Acquisitions 100%	Acquisitions PdG	Rdt PdG	Acquisitions 100%	Acquisitions PdG	Rdt PdG
Bureaux France	3	3	6,7%	-	-	-
Bureaux Italie	184	96	5,9% ⁽¹⁾	27	14	6,0% ⁽¹⁾
Résidentiel Allemagne	556	357	4,4% ⁽²⁾	178	115	3,9% ⁽²⁾
Hôtels en Europe	691	344	5,5%	111	56	5,7%
TOTAL	1 435	800	5,0%	316	185	4,6%

(1) Rendement potentiel des acquisitions.

(2) Rendement post-relocation des locaux vacants. Rendement immédiat de 4,0% sur les acquisitions 2017 et 3,6% sur les acquisitions 2018.

Avec 1,4 Md€ (800 M€ PdG) réalisés sur l'ensemble de ses classes d'actifs, Foncière des Régions a poursuivi les acquisitions d'actifs dans ses marchés stratégiques, en particulier en Résidentiel allemand et en Hôtels avec :

- ◆ des acquisitions en Résidentiel Allemagne de plusieurs portefeuilles d'actifs pour 556 M€, dont 85% à Berlin, à des valeurs attractives (2 010 €/m² en moyenne, 44% de potentiel de réversion locative)
- ◆ l'acquisition d'un portefeuille de 17 hôtels comprenant 3 335 chambres en Espagne, situés principalement à Madrid et Barcelone pour 559 M€, avec un rendement potentiel de 6,3%

- ◆ l'acquisition d'un portefeuille de Bureaux en Italie au groupe Credito Valtelinese, situé principalement dans le QCA milanais pour un total de 118 M€, à un rendement élevé de 6,0%.

Au total, les acquisitions ont été réalisées à près de 90% dans les grandes métropoles européennes, à Berlin, Milan, Madrid et Barcelone.

1.4.7. Projets de développement : 5,1 Md€ (3,6 Md€ en Part du groupe)

Après avoir doublé la taille de son pipeline en 2016, Foncière des Régions renforce encore en 2017 sa capacité de développement avec 1,0 Md€ de projets supplémentaires pour atteindre 5,1 Md€, en croissance de 27%. Avec le lancement du pipeline en Résidentiel allemand, représentant 488 M€ de projets dont 36 M€ engagés en 2017, le groupe a désormais la capacité de développer des actifs dans chacun de ses marchés.

1.4.7.1. Livraisons : 89 000 m² de Bureaux et 683 chambres d'hôtels livrés en 2017

L'année 2017 a été une année record en termes de livraisons : environ 89 000 m² de Bureaux ont été livrés en France et en Italie, avec un taux d'occupation moyen de 98%. Il s'agit essentiellement de :

- ◆ Silex1 (10 600 m²) dans le quartier d'affaires de La Part-Dieu à Lyon, loué à 100%
- ◆ Thais (5 500 m²) à Levallois loué à 86%
- ◆ Edo (10 800 m²) dans le quartier d'affaires Issy-Val-de-Seine, siège du groupe Transdev
- ◆ Art&Co (13 400 m²) à Paris Gare de Lyon, qui accueillera la nouvelle offre de flex-office et coworking du groupe (sur 5 200 m²) et dont le reste des surfaces (8 200 m²) est loué à 100%
- ◆ Via Cernaia (8 300 m²) dans le QCA de Milan, entièrement loué à Amundi.

Foncière des Régions a réalisé une forte création de valeur supérieure à 50% en moyenne, avec des conditions locatives globalement en amélioration : les locations et prélocations ont été signées avec des loyers IFRS supérieur à 10% en moyenne à ceux initialement prévus, notamment sur Art&Co à Paris Gare de Lyon, Thais à Levallois et via Cernaia à Milan.

1.4.7.2. Projets engagés : 934 Md€ (512 M€ en part du groupe)

27 projets sont actuellement engagés sur trois pays européens et seront livrés entre 2018 et 2020. En 2017, Foncière des Régions a poursuivi sa stratégie de développement via des lancements de projets majeurs :

- ◆ le projet Silex2 à Lyon, 30 900 m² de bureaux prime idéalement situés en face de la gare Part-Dieu. Ce projet, ainsi que l'immeuble existant Silex1, ont été partagés à 49,9% avec ACM, partenaire historique du groupe, permettant ainsi de cristalliser la création de valeur sur l'actif et de réduire le risque lié au développement
- ◆ Montpellier Orange, projet de construction d'un immeuble clefs en main pour Orange de 16 500 m² dans le parc de la Pompignane à Montpellier (Majoria) ; la livraison est prévue en 2020
- ◆ le premier bâtiment du projet The Sign à Milan, de 9 500 m² situé à la limite Sud du centre de Milan, sur la ligne de métro 2 ; la livraison est prévue en 2019
- ◆ le lancement du pipeline en Résidentiel allemand dont 6 projets engagés cette année pour l'essentiel dans le centre de Berlin
- ◆ le renforcement du partenariat avec Meininger avec deux nouveaux hôtels à Lyon et Marseille pour 380 chambres au total.

Projets engagés	Localisations	Projet	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Loyers cibles (€/m ² /an)	Prélocation (%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, 100%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, PdG)	Rendement ⁽³⁾	État d'avan- cement	Capex restants à investir (M€, PdG)
Bureaux France										
Riverside	Toulouse	Construction	11 000	185	0%	32	32	7,0%	66%	9
Îlot Armagnac (QP 35%)	Bordeaux	Construction	31 700	190	39%	102	36	6,5%	32%	16
Total livraisons 2018			42 700	188	20%	134	68	6,6%	48%	17
Hélios	Lille	Construction	9 000	160	100%	23	23	>7%	59%	8
Total livraisons 2019			9 000	160	100%	23	23	>7%	59%	8
Meudon Ducasse	Grand Paris	Construction	5 100	260	100%	22	22	6,4%	2%	19
Silex II (QP 50%)	Lyon	Construction	30 900	312	0%	166	83	6,0%	15%	74
Montpellier Orange	Montpellier	Construction	16 500	165	100%	48	48	6,8%	0%	44
Total livraisons 2020 et au-delà			52 500	258	46%	237	154	6,3%	9%	137
TOTAL BUREAUX FRANCE			104 200	229	44%	394	244	6,5%	24%	170
Bureaux Italie										
Via Colonna	Milan	Régénération	3 500	270	100%	18	9	5,1%	80%	1
Piazza Monte Titano (hôtel Meininger)	Milan	Régénération	6 000	190	100%	22	12	5,0%	65%	2
Symbiosis (bâtiments A&B)	Milan	Construction	20 500	310	88%	94	49	>7%	63%	12
Principe Amedeo	Milan	Régénération	7 000	490	57%	57	30	5,2%	28%	6
Total livraisons 2018			37 000	346	81%	191	100	6,2%	54%	21
Corso Ferrucci	Turin	Régénération	45 600	130	36%	87	46	5,7%	75%	5
The Sign (bâtiment A)	Milan	Construction	9 500	285	0%	38	20	>7%	3%	13
Total livraisons 2019			55 100	177	25%	126	66	6,2%	53%	18
TOTAL BUREAUX ITALIE			92 100	279	59%	317	166	6,2%	54%	38
Résidentiel allemand										
Konstanzer	Berlin	Extension	400	N/A	N/A	1	1	5,3%	N/A	N/A
Total livraisons 2018			400	N/A	N/A	1	1	5,3%	N/A	N/A
Genter Strasse 63	Berlin	Construction	1 500	N/A	N/A	4	3	5,3%	N/A	N/A
Pannierstrasse 20	Berlin	Construction	890	N/A	N/A	3	2	5,2%	N/A	N/A
Breisgauer Strasse	Berlin	Extension	1 420	N/A	N/A	5	3	4,7%	N/A	N/A
Birkbuschstraße	Berlin	Extension	4 200	N/A	N/A	14	8	5,1%	N/A	N/A
Magaretenhöhe	Essen	Extension	5 100	N/A	N/A	9	6	6,8%	N/A	N/A
Total livraisons 2019 et au-delà			13 110	N/A	N/A	34	22	5,5%	N/A	N/A
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAND			13 510	N/A	N/A	36	22	5,5%	N/A	N/A
Hôtels en Europe										
B&B Berlin	Berlin	Construction	140 chambres	N/A	100%	11	6	7,0%	78%	1
B&B Chatenay-Malabry (QP 50%)	Grand Paris	Construction	127 chambres	N/A	100%	9	2	6,3%	81%	0
Motel One Porte Dorée (QP 50%)	Paris	Construction	255 chambres	N/A	100%	37	9	6,2%	100%	0
Meininger Munich	Munich	Construction	173 chambres	N/A	100%	29	15	6,4%	90%	1
Total livraisons 2018			695 chambres	N/A	100%	86	32	6,4%	90%	3
Meininger Porte de Vincennes	Paris	Construction	249 chambres	N/A	100%	47	24	6,2%	51%	12
B&B Bagnolet (QP 50%)	Grand Paris	Construction	108 chambres	N/A	100%	8	2	6,3%	15%	2
Meininger Lyon Zimmermann	Lyon - France	Construction	169 chambres	N/A	100%	18	9	6,1%	32%	6
Meininger Marseille	Marseille - France	Construction	211 chambres	N/A	100%	23	12	6,9%	0%	12
B&B Cergy (QP 50%)	Grand Paris	Construction	84 chambres	N/A	100%	5	1	5,9%	24%	1
Total livraisons 2019 et au-delà			821 chambres	N/A	100%	102	48	6,4%	33%	32
TOTAL HÔTELS EN EUROPE			1 516 CHAMBRES	N/A	100%	188	79	6,4%	56%	35
TOTAL				N/A	56%	934	512	6,3%	38%	244

(1) Surface en 100%.

(2) Y compris foncier et coûts de portage.

(3) Rendement sur loyers totaux y compris parkings, restaurant, etc.

Projets engagés	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Loyers cibles Bureaux (€/m ² /an)	Pré location (%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, 100%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, PdG)	Rendement ⁽³⁾	d'avancement	État	Capex restants à investir
Total Bureaux France	104 200	229	44%	394	244	6,5%	24%	24%	170
Total Bureaux Italie	92 100	279	59%	317	166	6,2%	54%	54%	38
Total Résidentiel allemand	13 510	N/A	na	36	22	5,5%	N/A	N/A	N/A
Total Hôtels en Europe	1 516 chambres	N/A	100%	188	79	6,4%	56%	56%	35
TOTAL		N/A	56%	934	512	6,3%	38%	38%	244

(1) Surface en 100%.

(2) Y compris foncier et coûts de portage.

(3) Rendement sur loyers totaux y compris parkings, restaurant, etc.

1.4.7.3. Projets maîtrisés : 4,1 Md€ (3,1 Md€ en part du groupe)

Projets (tri par coût de revient estimé à 100%)	Localisations	Projet	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Horizon de livraison
Bureaux France				
Cap 18	Paris	Construction	50 000	> 2020
Rueil Lesseps	Rueil-Malmaison – Grand Paris	Régénération-Extension	43 000	> 2020
Citroën PSA – Arago	Paris	Régénération	26 700	> 2020
Canopée	Meudon – Grand Paris	Construction	49 300	> 2020
Omega	Levallois – Grand Paris	Régénération-Extension	18 500	> 2020
N2 (QP 50%)	Paris	Construction	16 200	> 2020
Anjou	Paris	Régénération	11 000	> 2020
Opale	Meudon – Grand Paris	Construction	29 000	2019
Philippe Auguste	Paris	Régénération	13 200	> 2020
Flow	Montrouge – Grand Paris	Construction	24 500	2020
Montpellier Majoria (autres bâtiments)	Montpellier	Construction	35 700	2018-2020
Campus New Vélizy Extension (QP 50%)	Vélizy – Grand Paris	Construction	14 000	2020
DS Campus Extension 2 (QP 50%)	Vélizy – Grand Paris	Construction	11 000	> 2020
Gobelins	Paris	Régénération	4 900	> 2020
Cœur d'Orly (bâtiment 2 – QP 50%)	Grand Paris	Construction	22 600	2019
Cité Numérique	Bordeaux	Régénération-Extension	19 200	2019
Total Bureaux France			388 800	
Bureaux Italie				
The Sign (bâtiments B & C)	Milan	Régénération	15 900	2019
Symbiosis (autres blocs)	Milan	Construction	90 000	2022
Total Bureaux Italie			105 900	
Résidentiel allemand	Berlin	Extensions & Constructions	c.145 000	
Hôtels en Europe – Alexanderplatz	Berlin	Construction	c.150 000	
TOTAL			789 700	

(1) Surfaces à 100%.

Objectif 2018 : accélération du pipeline engagé avec environ 900 M€ de nouveaux projets

2018 verra le lancement d'un certain nombre de projets d'envergure à fort potentiel de création de valeur dans des quartiers d'affaire majeurs du Grand Paris, avec des livraisons à horizon 2020-2021, dont notamment en Bureaux France :

- ◆ Flow à Montrouge (avenue de la Marne) sera engagé au 1^{er} trimestre 2018. Le permis de construire est obtenu et les travaux de démolition seront achevés fin février 2018
- ◆ Omega à Levallois sera lancé en 2018 pour un projet de redéveloppement extension

- ◆ Le siège de Citroën à Paris-Saint-Ouen avec un projet de démolition-reconstruction avec extension des surfaces
- ◆ Gobelins, dans le 5^e arrondissement de Paris, immeuble Orange qui sera redéveloppé avec extension des surfaces
- ◆ N2 à Paris 17^e, ensemble mixtes (bureaux, hôtels, commerces et espaces événementiels) développé en partenariat avec ACM.

En plein de cœur de Berlin, sur Alexanderplatz, Foncière des Régions a identifié 150 000 m² de surfaces mixtes à développer pour un projet dont le coût est estimé à 1 Md€. Cette opération, à fort potentiel de création de valeur, est l'un des développements phares de Berlin et devrait être lancée en 2019.

1.4.8. Patrimoine

1.4.8.1. Valorisation et évolution du patrimoine : + 6,2% à périmètre constant

(M€, Hors Droits)	Valeur 2016 100%	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Var. 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt ⁽²⁾ 2016	Rdt ⁽²⁾ 2017	En % du patrimoine
Bureaux France	6 183	6 351	5 412	5,4%	5,7%	5,3%	42%
Bureaux Italie	3 711	3 937	1 738	2,3%	5,5%	5,5%	14%
Résidentiel Allemagne	4 004	4 957	3 114	15,0%	5,4%	4,7%	24%
Hôtels en Europe	3 842	4 807	1 783	4,3%	5,5%	5,5%	14%
Total activités stratégiques	17 740	20 053	12 047	6,8%	5,5%	5,2%	94%
Non stratégique	1 499	1 102	737	- 3,3%	5,3%	5,0%	6%
Commerces Italie	383	297	155	- 4,7%	5,7%	6,1%	1%
Commerces France	571	447	224	- 4,3%	6,5%	6,7%	2%
Autres (Résidentiel France, Parkings, Logistique)	545	358	358	N/A	2,9%	3,1% ⁽³⁾	3%
PATRIMOINE TOTAL	19 240	21 154	12 784	6,2%	5,6%	5,2%	100%

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendements hors développements.

(3) Rendement uniquement sur le Résidentiel France.

Le patrimoine part du groupe de Foncière des Régions à fin 2017 s'élève à 12,8 Md€ (21,2 Md€ en 100%) contre 12,0 Md€ à fin 2016, en croissance de 0,8 Md€.

Les variations de valeur à périmètre constant reflètent la pertinence des choix d'allocations stratégiques du groupe :

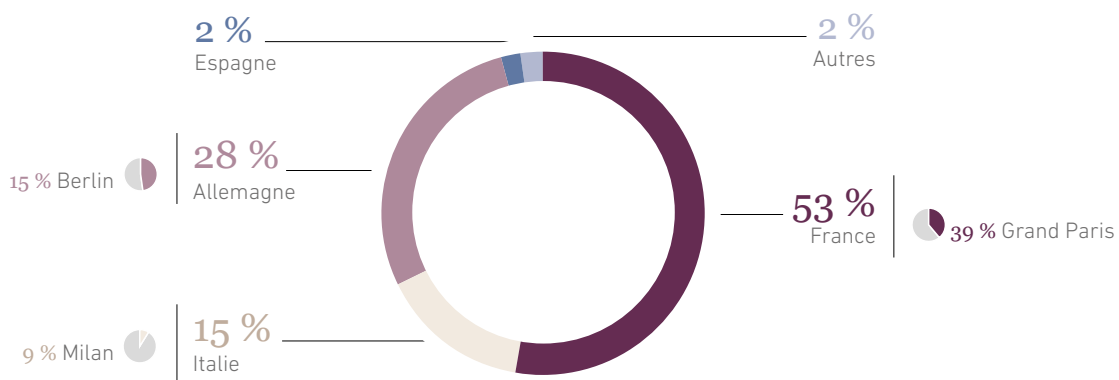
◆ + 5,4% en Bureaux France tirés par la création de valeur sur les actifs livrés en 2017 (+ 28%)

◆ + 2,3% en Bureaux Italie grâce à la performance des bureaux à Milan hors Telecom Italia (+ 5, 9%)

◆ + 15,0% sur le Résidentiel Allemagne (dont + 18% à Berlin et + 23% à Dresde & Leipzig) du fait d'un marché très dynamique combiné à l'amélioration des indicateurs opérationnels (progressions des loyers et diminution de la vacance)

◆ + 4,3% en Hôtellerie tirés par la création de valeur sur le portefeuille espagnol acquis fin 2016 (+ 7,2%).

1.4.8.2. Répartition géographique du patrimoine à fin 2017



77% dans les grandes métropoles européennes

1.4.9. Liste des principaux actifs

La valeur des dix principaux actifs représente près de 16% du patrimoine part du groupe.

Top 10 Actifs	Ville	Locataires	Surface (m ²)	Quote-Part FdR
Tour CB 21	La Défense (IDF)	Suez Environnement, AIG Europe, Nokia, Groupon	68 077	75%
Carré Suffren	Paris 15 ^e	AON, Institut Français, Ministère Éducation	24 864	60%
Tours Garibaldi	Milan	Maire Tecnimont, LinkedIn, etc.	44 650	52,4%
Art&Co	Paris 12 ^e	Adova, Opco Network, Bentley, AFD	13 595	100%
Dassault Campus	Vélizy-Villacoublay (IDF)	Dassault Systèmes	56 554	50,1%
Green Corner	Saint-Denis	HAS et Systra	20 817	100%
New Vélizy	Vélizy-Villacoublay (IDF)	Thales	46 163	50,1%
Anjou	Paris 8 ^e	Orange	10 067	100%
Paris Percier	Paris 8 ^e	Chloé	8 728	100%
Paris Carnot	Paris 17 ^e	Orange	11 182	100%

1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT

Les indicateurs Bureaux France sont présentés en 100% et en part du groupe (PdG).

1.5.1. Bureaux France

1.5.1.1. Nette amélioration du marché locatif en 2017 ⁽¹⁾

Le patrimoine de Foncière des Régions en Bureaux France de 6,4 Md€ (5,4 Md€ part du groupe) est situé dans les localisations stratégiques à Paris, dans les quartiers d'affaires majeurs d'Île-de-France et dans les Grandes Métropoles Régionales. L'année 2017 a été marquée par une nette amélioration des conditions locatives sur nos marchés :

- ◆ l'accroissement de la demande placée (2,6 millions m², + 197 000 m² par rapport à 2016) est porté par une forte demande sur les grandes surfaces (> 5,000 m²) neuves ou restructurées, en hausse de 26% par rapport à 2016, soit 167 000 m² supplémentaires pris à bail. Les surfaces neuves représentent une part croissante de la demande placée (36% en 2017 contre 32% en 2016 et 31% en 2015)
- ◆ les marchés du Croissant Ouest et de la 1^{re} couronne profitent nettement de cette dynamique, la demande placée sur les grandes surfaces ayant plus que doublée sur ces deux secteurs (+ 307 000 m²) tandis qu'elle est en baisse à Paris intra-muros. Les quartiers d'affaires bien établis sont les principaux moteurs de cette dynamique, notamment les quartiers d'Issy-Val-de-Seine et le secteur de Levallois, où Foncière des Régions est exposée via des immeubles livrés (Edo, Thais) ou en projet (Omega)

L'activité Bureaux France de l'année 2017 a été caractérisée par :

- ◆ un volume de livraisons record avec 81 000 m² livrés et loués à 98%. En 2018, 700 M€ de projets devraient être engagés dans des quartiers d'affaires majeurs du Grand Paris
- ◆ une activité locative toujours aussi soutenue, avec 131 000 m² renouvelés avec 2,6% de croissance sur les loyers IFRS et 71 000 m² loués ou pré-loués
- ◆ la poursuite de la rotation qualitative du patrimoine avec 376 M€ part du groupe de nouveaux engagements de cessions d'actifs *non core* et *core* matures
- ◆ la progression des valeurs de + 5,4% à périmètre constant, qui reflète le succès des projets de développement, les accords locatifs avec les grands comptes et la bonne tenue des marchés stratégiques du groupe.

- ◆ l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France a poursuivi sa baisse et atteint 3,4 millions de m², soit un taux de vacance de 6,2% contre 6,5% fin 2016. Concernant l'offre future, sur le 1,8 million m² en chantier, 41% sont déjà commercialisés et 43% se situent dans Paris intra-muros. L'apport de stock neuf sera limité sur les zones cibles des projets du groupe : à Levallois, seuls 22 000 m² sont encore disponibles sur les surfaces livrables d'ici 2020, 17 000 m² à Malakoff-Montrouge et 11 200 m² à St-Ouen
- ◆ les loyers moyens faciaux sur les surfaces neuves ou restructurées sont restés stables à Paris QCA mais ont progressé de manière très nette dans les quartiers d'affaires alternatifs attractifs : + 10% en 1^{re} couronne Nord et + 13% à Paris Nord-Est. En boucle Sud, le loyer *prime* atteint désormais 500 €/m² (+ 4% vs 2016)
- ◆ à Lyon, Foncière des Régions est exposée au quartier d'affaires de La Part-Dieu, deuxième pôle tertiaire français, avec plus de 15% de la demande placée de l'agglomération lyonnaise en 2017, dont la prise à bail de 5 400 m² par Nextdoor sur Silex1. Le taux de vacance à La Part-Dieu reste historiquement bas (< 3%) avec une faible part du neuf disponible (< 20%) et un taux de précommercialisation élevé de 80% sur les 32 000 m² en chantier
- ◆ l'investissement sur les Bureaux France reste dynamique avec 18,8 Md€ d'investissements en 2017 (contre 19,1 Md€ en 2016). Les taux de rendement *prime* (3-3,25% à Paris QCA ; 3,9% à Lyon) affichent toujours un écart significatif avec le taux d'emprunt d'État (proche de 0,8% à fin décembre 2017).

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- ◆ la Tour CB 21 détenue à 75%
- ◆ Carré Suffren détenu à 60%
- ◆ les actifs Eiffage situés à Vélizy (siège d'Eiffage Construction et Eiffage Campus, siège d'Eiffage Groupe) et l'actif DS Campus détenus à 50,1% (consolidés par intégration globale)
- ◆ les deux actifs Silex 1 et 2 détenus à 50,1% depuis décembre 2017 (consolidés par intégration globale)
- ◆ Thales, New Vélizy détenu à 50,1% (mis en équivalence)
- ◆ Euromed Center détenu à 50% (mis en équivalence)
- ◆ l'actif Bordeaux Armagnac détenu à 34,7% (mis en équivalence)
- ◆ Cœur d'Orly détenu à 25% (mis en équivalence).

(1) Sources : Immostat, C&W, CBRE, Crane Survey.

1.5.1.2. Loyers comptabilisés : 247 M€, en croissance de 1,0% à périmètre constant

1.5.1.2.1. Répartition géographique : 87% des loyers générés par les localisations stratégiques (Paris, quartiers d'affaires majeurs d'Île-de-France et Grandes Métropoles Régionales)

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2016 100%	Loyers 2016 PdG	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc ⁽¹⁾	En % des loyers totaux
Paris Centre Ouest	90 352	12	37,4	37,5	37,1	37,3	- 0,7%	0,8%	15%
Paris Sud	72 209	8	27,8	23,2	25,3	20,6	- 11,0%	2,2%	8%
Paris Nord-Est	110 323	6	19,1	19,1	19,4	19,4	1,6%	1,3%	8%
Croissant Ouest et La Défense	224 632	21	69,0	61,6	72,7	65,5	6,4%	0,1%	27%
1 ^{re} couronne	392 355	20	51,8	38,5	52,8	39,3	2,0%	2,4%	16%
2 ^e couronne	80 127	35	11,3	11,3	10,5	10,5	- 7,1%	- 1,4%	4%
Total Île-de-France	969 997	102	216,4	191,2	217,8	192,6	0,7%	1,1%	78%
Grandes Métropoles Régionales	378 470	54	30,4	30,5	31,0	31,0	1,7%	3,6%	13%
Régions	324 650	129	28,0	28,0	23,3	23,3	- 16,9%	- 3,3%	9%
TOTAL	1 673 117	285	274,8	249,7	272,1	246,9	- 1,1%	1,0%	100%

(1) pc : périmètre constant.

Les loyers sont en baisse de 1,1%, à 247 M€ part du groupe (- 2,8 M€). Cette variation résulte de l'effet combiné :

◆ des acquisitions et livraisons d'actifs (+ 11,3 M€) :

- ◆ + 3,6 M€ du fait des acquisitions, notamment le siège social de Vinci à Rueil-Malmaison (+ 2,3 M€),
- ◆ + 7,7 M€ du fait des livraisons d'actifs en 2016 et 2017, loués à 98%, avec notamment en 2017 :
 - ◆ Silex1 à Lyon au 1^{er} trimestre
 - ◆ Thais à Levallois au 2^e trimestre
 - ◆ Edo à Issy-les-Moulineaux au 3^e trimestre

◆ d'une amélioration des performances locatives avec une croissance de + 1,0% à périmètre constant (+ 1,0 M€) liée notamment à la bonne activité locative de 2017 (+ 1,0 pt)

- ◆ des cessions (- 8,4 M€), principalement d'actifs *non core* en 2^e couronne et en régions
- ◆ des libérations pour développement (- 2,5 M€)
- ◆ d'autres effets, dont un effet périmètre (- 3,1 M€).

1.5.1.3. Loyers annualisés : 278 M€, en baisse de 2,0% sous l'effet des cessions d'actifs *non core*

1.5.1.3.1. Répartition par principaux locataires

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016 100%	Loyers annualisés 2016 PdG	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Var. (%)	en % des loyers totaux
Orange	355 797	121	81,3	81,4	74,2	74,2	- 8,8%	27%
Suez Environnement	60 350	3	24,0	21,5	27,8	21,8	1,1%	8%
EDF/Enedis	148 201	24	17,4	17,4	16,7	16,7	- 4,2%	6%
Vinci	55 352	5	11,1	16,7	14,8	14,8	- 11,4%	5%
Dassault	69 395	2	24,6	12,3	24,9	12,5	1,4%	4%
Eiffage	108 137	45	16,5	11,4	14,5	9,3	- 18,3%	3%
Thalès	88 274	2	17,5	10,8	17,6	10,8	0,3%	4%
Natixis	37 887	3	10,6	10,6	10,7	10,7	1,4%	4%
Aon	15 592	1	8,9	5,4	9,0	5,4	0,5%	2%
Lagardère	12 953	3	5,3	5,3	5,3	5,3	0,1%	2%
Cisco	11 461	1	4,8	4,8	4,9	4,9	2,6%	2%
Autres locataires	709 719	75	94,4	77,7	101,9	92,1	18,4%	33%
TOTAL	1 673 117	285	316,5	275,2	322,3	278,4	1,2%	100%

Les 11 premiers locataires représentent 69% des loyers annualisés contre 72% en 2016 et plus de 80% fin 2010. Les principales évolutions des Grands Comptes concernent :

- ◆ Vinci : cession d'un actif en 2^e couronne
- ◆ Orange : baisse d'exposition liée à des cessions d'actifs *non core* en régions

◆ Eiffage : effet cumulé de la renégociation de 36 baux (allongement de près de 5 ans des baux) et de la cession de 22 actifs en 2017

◆ EDF/Enedis : renégociation du bail et libération de surfaces dans le Patio à Lyon, aujourd'hui entièrement relouées.



1.5.1.3.2. Répartition géographique : les localisations stratégiques représentent 89% des loyers annualisés

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016 100%	Loyers annualisés 2016 PdG	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Var. (%)	en % des loyers totaux
Paris Centre Ouest	90 352	12	41,5	41,5	43,3	43,3	4,1%	16%
Paris Sud	72 209	8	27,2	21,3	34,0	28,1	31,7%	10%
Paris Nord Est	110 323	6	19,4	19,4	20,0	20,0	2,7%	7%
Croissant Ouest et La Défense	224 632	21	78,9	70,3	84,2	75,7	7,6%	27%
1 ^{re} couronne	392 355	20	75,4	51,3	74,5	50,1	- 2,3%	18%
2 ^e couronne	80 127	35	11,0	11,0	7,6	7,6	- 31,0%	3%
Total IDF	969 997	102	253,5	214,9	263,6	224,7	4,5%	81%
Grandes Métropoles Régionales	378 470	54	35,4	32,8	37,8	32,8	0,1%	12%
Autres Régions	324 650	129	27,5	27,5	20,9	20,9	- 23,9%	8%
TOTAL	1 673 117	285	316,5	275,2	322,3	278,4	1,2%	100%

Les livraisons d'actifs dans les localisations stratégiques renforcent le poids du Croissant Ouest de + 2 pts vs fin 2016 (Thais à Levallois, Edo à Issy-les-Moulineaux).

En parallèle, les cessions d'actifs *non core* diminuent l'exposition en 2^e couronne (- 1 pt) et en Régions (- 2 pts) et ont permis de réduire significativement le nombre d'actifs dans le portefeuille (- 77 actifs par rapport à fin 2016).

1.5.1.4. Indexation

L'effet de l'indexation est de + 0,7 M€ sur 12 mois (+ 0,3%). Sur les baux en cours :

- ◆ 84% des loyers sont indexés sur l'ILAT
- ◆ 15% sur l'ICC
- ◆ le solde est indexé sur l'ILC ou l'IRL.

Les loyers bénéficiant d'un plancher d'indexation (à 1%) représentent 27% des loyers annualisés et sont indexés sur l'ILAT.

La tendance pour 2018 est positive au vu des derniers indices publiés, notamment l'ILAT en hausse de + 0,9% sur un an au 3^e trimestre 2017.

1.5.1.5. Activité locative : plus de 200 000 m² renouvelés ou loués en 2017

	Surface (m ²)	Loyers annualisés 2017 (M€, PdG)	Loyers annualisés (€/m ² , 100%)
Libérations	55 259	6,6	122
Locations	17 670	4,2	337
Prélocations	53 041	14,5	332
Renouvellements	130 921	14,0	130

Les renégociations et renouvellements ont porté essentiellement sur des actifs non stratégiques en Régions permettant d'en améliorer la liquidité par l'allongement de la maturité des baux et d'en accélérer les cessions.

Ils ont été réalisés avec + 2,6% de croissance sur les loyers IFRS dont + 8,0% sur les actifs *core*.

70 700 m² ont été pris à bail sur l'année, en location ou prélocation, pour 18,7 M€ de loyers part du groupe avec notamment :

- ◆ la location de 100% de l'actif de Art&Co avec 7 560 m² en bail classique (4,1 M€ de loyers) et le reste des surfaces (5 210 m²) dédiées à la nouvelle offre de flex-office et de coworking du Groupe
- ◆ la location de 4 740 m² de l'actif Thais à Levallois (2,3 M€ de loyers)
- ◆ la poursuite des prélocations avec environ 25 100 m² signés en 2017 (3,4 M€ de loyers) portant essentiellement sur l'actif en

développement Hélios, situé à Lille et loué à 100% à ITCE, filiale de la Caisse d'Épargne (9 ans fermes). La livraison est prévue en 2018.

55 260 m² ont été libérés, pour 6,6 M€ de loyers, dont 20 370 m² sur des actifs Eiffage engagés dans des processus de cessions.

L'année 2017 a aussi été marquée par l'aménagement de 10 800 m² dédiés la nouvelle offre de flex-office et de coworking :

- ◆ 3 290 m² sur The Line, entièrement rénové en 2017, situé avenue Delcassé à Paris QCA
- ◆ 5 210 m² sur Art&Co, immeuble restructuré et livré en 2017, situé juste en face de la Gare de Lyon
- ◆ 2 290 m² sur Calypso à Marseille, immeuble neuf livré en 2016 dans le quartier d'affaires prisé d'Euromed.

1.5.1.6. Échéancier et taux d'occupation

1.5.1.6.1. Échéancier des baux : 5,0 années de durée résiduelle ferme des baux

(M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2018	33,6	12%	13,1	5%
2019	36,7	13%	19,7	7%
2020	22,0	8%	22,9	8%
2021	23,4	8%	33,5	12%
2022	26,6	10%	24,1	9%
2023	36,4	13%	32,6	12%
2024	7,2	3%	14,9	5%
2025	41,1	15%	41,7	15%
2026	32,1	12%	31,3	11%
2027	13,2	5%	23,4	8%
Au-delà	6,1	2%	21,2	8%
TOTAL	278,4	100%	278,4	100%

La durée résiduelle ferme des baux baisse de 0,6 point, à 5,0 années, en raison de l'approche d'échéances sur des actifs qui feront l'objet d'un redéveloppement en 2018. Sur les 34 M€ de loyers arrivant à échéance en 2018, plus de 70% concernent des actifs du pipeline

maîtrisé, dont certains seront engagés en 2018 (Omega à Levallois, le siège de Citroën à Paris-Saint-Ouen, l'immeuble Orange Gobelins à Paris 5^e).

1.5.1.6.2. Taux d'occupation : 97,4%, en hausse de 1,8 pt

(%)	2016	2017
Paris Centre Ouest	97,2%	99,6%
Paris Sud	100,0%	100,0%
Paris Nord Est	96,7%	97,3%
Croissant Ouest et La Défense	98,5%	97,9%
1 ^{re} couronne	96,2%	97,7%
2 ^e couronne	91,2%	94,5%
Total Île-de-France	97,2%	98,3%
Grandes Métropoles Régionales	90,0%	94,5%
Régions	90,5%	92,8%
TOTAL	95,6%	97,4%

Le taux d'occupation s'améliore de 1,8 pt à 97,4% dont 97,8% sur le patrimoine core (contre 97,1% fin 2016). Le taux d'occupation se maintient au-dessus de 95% depuis 2010 et atteste du très bon profil de risque locatif du groupe sur le long terme.

1.5.1.7. Impayés provisionnés

(M€)	2016	2017
En % du loyer quittancé	0,0%	0,4%
En valeur ⁽¹⁾	0,0	0,9

(1) Net dotations/reprises/passages en perte.

Le niveau d'impayés reste très faible étant donné la qualité de la base clients.

1.5.1.8. Cessions et accords de cessions : 376 M€ PdG de nouveaux engagements

(M€)	Cessions (accords à fin 2016 encaissés) (I)	Accords à fin 2016 à encaisser	Nouvelles cessions 2017 (II)	Nouveaux accords 2017 (III)	Total 2017 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2016	Rendement	Total Cessions Effectives = (I) + (II)
Paris Centre Ouest	-	13	-	-	-	-	-	-
Paris Sud	20	6	1	-	1	-	4,8%	21
Paris Nord Est	-	2	-	-	-	-	-	-
Croissant Ouest et La Défense	-	-	38	-	38	17,0%	5,5%	38
1 ^{re} couronne	-	-	23	8	31	1,3%	4,2%	23
2 ^e couronne	10	2	43	30	73	6,9%	7,2%	52
Total Île-de-France	29	22	104	38	142	8,1%	6,1%	133
Grandes Métropoles Régionales	11	1	126	8	133	6,3%	2,1%	137
Régions	40	3	49	41	90	12,4%	7,8%	89
Total Bureaux France	80	27	279	86	365	8,4%	5,1%	359
Partage Silex I & II (part du groupe)	-	-	57	-	-	-	-	57
TOTAL PART DU GROUPE	80	27	290	86	376	11,1%	5,8%	370

Les nouveaux engagements (nouvelles cessions et nouveaux accords) concernent pour moitié des actifs *non core*, (203 M€ PdG) et contribuent à l'amélioration de la qualité du patrimoine :

- ◆ 42 actifs Orange principalement en Régions pour 118 M€ répartis sur deux portefeuilles
- ◆ la cession de l'actif Chevilly Petit Leroy en 2^e couronne pour 30 M€
- ◆ la cession de l'actif Montpellier Becquerel pour 13 M€
- ◆ 42 M€ de petites lignes principalement en Régions, Grandes Métropoles Régionales et 2^e couronne.

Compte tenu des cessions réalisées et des promesses signées, la part des actifs *non core* dans le patrimoine a été divisée par deux et représente 5% du patrimoine.

Le groupe a également signé 174 M€ PdG de nouveaux engagements sur des actifs *core* matures :

- ◆ Victor Hugo à Issy-les-Moulineaux pour 38 M€, Lyon Villardièrre pour 10 M€ et Saint-Germain-en-Laye Winchester pour 23 M€
- ◆ deux actifs Euromed livrés en 2017 : Hermione et Floréal, pour un total de 91 M€ soit 46 M€ en part du groupe, permettant de cristalliser la création de valeur générée par le développement
- ◆ le partage de l'opération Silex à Lyon à 49,9% avec ACM, permettant de cristalliser une partie de la création de valeur réalisée sur Silex1 (livré en 2017) et partager le risque sur l'opération Silex2 engagée fin 2017. Cette cession a été réalisée avec un rendement de 4,7%.

Ces cessions d'actifs *core* matures ont toutes été réalisées cette année, avec une marge élevée de 15% en moyenne.

1.5.1.9. Acquisitions : 3 M€ en 2017

(M€, Droits Inclus)	Surface (m ²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition	Rdt
Gobelins – Paris 5	590	Paris	Orange	3,2	6,7%
TOTAL	590			3,2	6,7%

Cette acquisition s'est faite dans le cadre des protocoles d'accord avec Orange et concerne une partie des surfaces de l'actif Gobelins à Paris 5e. Cette opération permet d'optimiser le potentiel de création

de valeur de l'immeuble en vue de la réalisation d'un projet de redéveloppement prévu en 2018.

1.5.1.10. Projets de développement : un pipeline de 2,6 Md€ (2,3 M€ en part du groupe)

Les projets de développement sont l'un des moteurs de l'accroissement de la rentabilité et de l'amélioration la qualité du patrimoine, à la fois en termes de localisation et de standards élevés des actifs livrés.

La stratégie se décline, en Île-de-France, sur des localisations stratégiques dans des quartiers tertiaires établis et bien desservis par les transports en commun. Dans les Grandes Métropoles Régionales (avec une demande placée annuelle supérieure à 50 000 m²), le groupe vise les localisations *prime* comme le quartier de La Part-Dieu à Lyon. Le groupe a un objectif de création de valeur supérieur à 20% sur le pipeline engagé.

1.5.1.10.1. Projets livrés

81 000 m² ont été livrés en 2017, dont 51 000 m² dans les Grandes Métropoles Régionales. Le taux d'occupation élevé de 98% et la création de valeur importante réalisée de 54% témoignent du succès de ces projets :

- ◆ à Lyon, l'actif Silex1 (10 600 m²) livré au 1^{er} trimestre est loué à 100%
- ◆ les immeubles Hermione et Floréal (23 800 m²) de l'ensemble Euromed Center à Marseille ont été cédés à un utilisateur
- ◆ à Levallois, l'actif Thaïs (5 500 m²) livré au 2^e trimestre 2017 est loué à 85%. Des négociations avancées sont en cours pour la location de l'étage restant

- ◆ l'immeuble O'origin (6 300 m²) à Nancy livré au 2^e trimestre est commercialisé à 88%
- ◆ à Reims, l'immeuble New St-Charles (10 300 m²) commercialisé à 100% a été livré au 3^e trimestre
- ◆ à Issy les Moulineaux, l'immeuble Edo (10 800 m²) livré au 3^e trimestre est loué à 100%
- ◆ l'immeuble Art & Co (13 400 m²) à Paris livré fin 2017 est loué à 100%.

1.5.1.10.2. Projets engagés : 394 M€ (244 M€ part du groupe)

Pour un détail des projets engagés, voir le tableau page 21 du présent document.

En 2017, les travaux de plusieurs projets se sont poursuivis, dont :



- ◆ Silex2 à Lyon – 30 900 m² : projet de bureaux *prime* en face de la gare qui s'inscrit au cœur du programme de régénération urbaine de La Part-Dieu. Le projet est partagé à 49,9% avec ACM. Livraison prévue fin 2020.



- ◆ Riverside à Toulouse – 11 000 m² : projet de démolition-reconstruction d'un immeuble de bureaux à proximité du centre de Toulouse. Les travaux de construction sont en cours avec une livraison prévue début 2018.



- ◆ Montpellier Orange – 16 500 m² : projet de construction d'un immeuble de bureaux clefs en main pour Orange dans le parc de la Pompignane à Montpellier (Majoria). La livraison est prévue en 2020.



- ◆ Hélios à Lille-Villeneuve d'Ascq – 9 000 m² : projet de construction d'un ensemble de deux immeubles neufs dans l'une des principales zones tertiaires de Lille. L'actif est déjà précommercialisé à 100% au groupe Caisse d'Épargne.

- ◆ Îlot Armagnac à Bordeaux – 31 700 m² : projet de construction d'un ensemble de trois immeubles de bureaux neufs au pied de la future gare LGV, achetés en VEFA dans le cadre d'un partenariat avec ANF Immobilier. Foncière des Régions détient 35% du projet et conservera l'un des immeubles à 100% à terme.
- ◆ École Ducasse à Meudon – 5 100 m² : projet de construction d'une école de cuisine pour Alain Ducasse Entreprise, entièrement pré louée. Le projet sera livré début 2020.

1.5.1.10.3. Projets maîtrisés : 2,2 Md€ de pipeline maîtrisé à 100% (2,0 Md€ en part du groupe)

Pour un détail des projets maîtrisés, voir le tableau page 22 du présent document.

Objectif 2018 : accélération du pipeline engagé avec environ 600 M€ de nouveaux projets

- ◆ Flow à Montrouge – 24 500 m² : projet de construction de bureaux neufs qui sera engagé au 1^{er} trimestre 2018. Le permis de construire est obtenu et les travaux de démolition seront achevés fin février 2018.
- ◆ Omega à Levallois – 18 500 m² : le locataire (Lagardère) doit libérer les surfaces en 2018 en vue d'un redéveloppement avec extension des surfaces.
- ◆ Gobelins à Paris 5^e – 4 900 m² : immeuble Orange qui sera libéré en 2018 en vue d'un redéveloppement avec extension des surfaces.

- ◆ Le Siège de Citroën à Paris-Saint-Ouen – 26 700 m² : départ du locataire en 2018 puis lancement d'un projet de démolition-reconstruction au cœur du quartier d'affaires en mutation (implantation du futur Palais de Justice de Paris, nouveau siège de la région IDF).
- ◆ N2, à Paris 17^e – 16 200 m² : ensemble mixtes (bureaux, hôtels, commerces et espaces événementiels), développé en partenariat avec ACM.

Au total, environ 390 000 m² de nouveaux développements et redéveloppements viendront alimenter la croissance future du groupe, tels que le siège de Vinci à Rueil-Malmaison (43 000 m² de redéveloppement-extension) ou le projet Cap18 situé à Paris 17^e (50 000 m² de construction).

1.5.1.11. Valorisation du patrimoine

1.5.1.11.1. Évolution de patrimoine : progression de 94 M€ PdG (+ 2%) sur l'année 2017

(M€, Hors Droits) PdG	Valeur 2016	Acquisitions	Invest.	Cessions	Création de Valeur sur Acquis./Cessions	Variation de valeur	Transfert	Valeur 2017
Actifs en exploitation	4 833	3	101	- 348	26	274	343	5 233
Actifs en développement	485	0	50	- 22	5	4	- 343	179
TOTAL	5 318	3	152	- 370	31	278	0	5 412

La valeur du patrimoine a augmenté de 2% depuis fin 2016 grâce à la croissance des valeurs à périmètre constant et aux investissements réalisés. Les cessions ont permis d'améliorer la qualité du patrimoine et de financer les investissements sur le pipeline de développement. Par ailleurs, 37 M€ de travaux de valorisation ont été réalisés sur les

actifs en exploitation, avec des rendements marginaux élevés, autour de 10% en moyenne.



1.5.1.11.2. Évolution à périmètre constant : + 5,4%, soit + 278 M€

(M€, Hors Droits)	Valeur 2016 100%	Valeur 2016 PdG	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Var. 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt ⁽²⁾ 2016	Rdt ⁽²⁾ 2017	En % de la valeur totale
Paris Centre Ouest	942	942	1 021	1 021	6,7%	4,4%	4,2%	19%
Paris Sud	691	559	769	632	12,1%	4,7%	4,4%	12%
Paris Nord Est	350	350	374	374	6,5%	5,5%	5,3%	7%
Croissant Ouest et La Défense	1 528	1 368	1 571	1 410	3,5%	5,8%	5,4%	26%
1 ^{re} couronne	1 396	968	1 438	1 000	4,8%	5,7%	5,4%	18%
2 ^e couronne	144	144	94	94	0,5%	7,7%	8,4%	2%
Total Île-de-France	5 051	4 331	5 267	4 532	5,8%	5,4%	5,0%	84%
Grandes Métropoles Régionales	830	685	848	644	3,9%	6,0%	6,0%	12%
Régions	302	302	236	236	1,9%	9,8%	8,9%	4%
TOTAL	6 183	5 318	6 351	5 412	5,4%	5,7%	5,3%	100%

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendements hors développements.

Les valeurs ont progressé de 5,3% à périmètre constant, avec comme principaux moteurs :

- ◆ le patrimoine *core* (+ 6,1%) grâce notamment à :
 - ◆ la hausse de valeurs sur les actifs livrés de + 27,5% (principalement Art&Co, Edo, Silex1 et Thais), soit plus d'un quart de la croissance à périmètre constant
 - ◆ la compression des taux et la hausse de valeurs locatives de marché à Paris avec + 8,3% de croissance, en particulier sur les

actifs ayant fait l'objet de travaux de valorisation (principalement The Line, Paris Littré, Ménéilmontant, les bureaux du groupe avenue Kléber, et Steel).

Le rendement du patrimoine en exploitation s'établit à 5,3%, affichant une baisse d'environ 40 bps par rapport à fin 2016. Cette dernière résulte de l'amélioration de la qualité du patrimoine grâce aux livraisons d'actifs dans des localisations stratégiques et des cessions *non core* à rendements élevés en Régions et 2^e couronne. Elle reflète aussi la bonne tenue des marchés auxquels le groupe est exposé.

1.5.1.12. Segmentation stratégique du patrimoine

- ◆ Le patrimoine *core* constitué d'actifs résilients offrant des revenus pérennes est le socle stratégique du patrimoine. Les immeubles matures peuvent être cédés de façon opportuniste dans des proportions maîtrisées, et les ressources ainsi dégagées, réinvesties dans des opérations créatrices de valeurs, notamment par la valorisation de notre patrimoine ou la réalisation de nouveaux investissements.
- ◆ Le patrimoine « en développement » est constitué d'actifs faisant l'objet d'un projet de développement. Ces actifs ont vocation à devenir *core* une fois livrés. Ils concernent :
 - ◆ les projets « engagés » (expertisé)

- ◆ les réserves foncières éventuellement expertisées
- ◆ les projets « maîtrisés » libérés pour développement à court moyen/terme (faisant l'objet d'une valorisation en interne).
- ◆ Le patrimoine *non core* est un portefeuille constituant une poche de rendement supérieure à la moyenne du patrimoine bureaux, avec une faible taille unitaire d'actifs et une liquidité sur les marchés locaux permettant d'envisager leur cession progressive.

	Patrimoine <i>core</i>	En développement	Patrimoine <i>non core</i>	Total
Nombre d'actifs	87	8	190	285
Valeur Hors Droits PdG (M€)	4 870	180	363	5 412
Loyers PdG	246	-	32	278
Rendement ⁽¹⁾	5,1%	N/A	8,8%	5,3%
Durée résiduelle ferme des baux (années)	5,2	N/A	3,5	5,0
Taux d'occupation	97,8%	N/A	94,3%	97,4%

(1) Rendements hors développement.

Les actifs *core* représentent, à la fin de l'année 2017, 90% du patrimoine part du groupe, notamment suite aux six livraisons de l'année et aux progressions de valeur.

Le portefeuille « en développement » est réduit de huit actifs suite aux six livraisons transférées dans la poche *core* et aux deux livraisons vendues (Floréal et Hermione à Euromed Marseille). Il sera renouvelé en 2018.

Les actifs *non core* représentent 5% du patrimoine part du groupe à fin 2017 (en tenant compte des promesses signées en 2017), soit - 6 pts par rapport à fin 2016, du fait notamment des cessions en Régions et 2^e couronne.

1.5.2. Bureaux Italie

Cotée à la bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la 1^{re} foncière italienne et filiale de Foncière des Régions à 52,4%. Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe Foncière des Régions (PdG).

En 2017, Foncière des Régions a transformé son patrimoine en Italie grâce au partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec deux

partenaires historiques, Crédit Agricole Assurance et EDF Invest. Cette opération a permis au groupe de diversifier sa base locative, réduire le levier et renforcer significativement son exposition à Milan. Début 2018, un accord a été signé pour le partage de 9% supplémentaire de ce portefeuille avec les mêmes partenaires qui sera réalisé à la fin du premier trimestre 2018.

1.5.2.1. Très bonne performance du marché locatif à Milan ⁽¹⁾

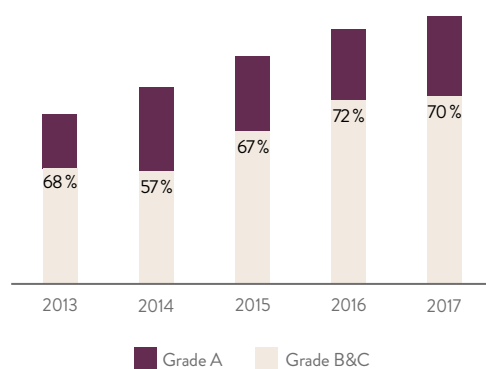
La stratégie de Foncière des Régions en Italie est centrée sur Milan, où se concentrent les acquisitions et développements du groupe. La société dispose d'un patrimoine de 4,2 Md€ (1,9 Md€ en part du groupe) à fin 2017. Après une année 2016 robuste, le marché des bureaux milanais a connu une accélération en 2017 :

- ◆ la demande placée est encore en hausse de 5% en 2017 après +12% en 2016 et atteint 347 000 m². La demande est toujours tirée par les surfaces neuves ou restructurées, qui représentent 70% du volume, un niveau stable. Les secteurs centraux ont largement surperformé cette tendance (+35% dans le QCA, +30% dans le Centre)
- ◆ le taux de vacance s'établit à 10,6%, relativement stable depuis fin 2016, mais le manque d'offres neuves ou restructurées perdure avec seulement 24% des disponibilités. Dans les zones centrales, l'offre de Grade A représente seulement 4% des disponibilités
- ◆ le marché est toujours bien orienté : 165 000 m² par an de livraisons sont attendues d'ici 2020 contre une demande estimée à 240 000 m² par an sur les surfaces neuves
- ◆ les loyers *prime* sont en hausse dans tous les secteurs. Ils atteignent 540 €/m² dans le QCA (+8% par rapport à 2016), 420 €/m² dans Milan Centre (+5%). En parallèle, les accompagnements locatifs sont stables à 12 mois de loyers
- ◆ le rythme d'investissement reste soutenu en Italie avec 11,2 Md€ en 2017 (+21% par rapport à 2016). Milan reste le marché le plus attractif avec 3,6 Md€ investis grâce au segment des bureaux (60% du volume d'investissement).

L'activité 2017 a été marquée par :

- ◆ le renforcement à Milan, qui représente 64% du patrimoine en part du groupe en Italie à fin 2017
- ◆ la diversification de la base locative avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia, représentant l'équivalent de 323 M€ part du groupe de cessions réalisées aux valeurs d'expertise
- ◆ le succès du pipeline de développement avec 23 240 m² loués en 2017. Le pipeline engagé est maintenant pré-loué à 59%.

% Grade A



1.5.2.2. Loyers comptabilisés : +1,1% à périmètre constant sur les activités stratégiques

(M€)	Surface (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2016 100%	Loyers 2016 PdG	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc ⁽¹⁾	En % du total
Bureaux – hors Telecom Italia	516 443	72	81,4	41,5	88,0	46,1	11,2%	1,9%	47%
Bureaux – Telecom Italia	1 063 251	143	98,8	50,8	98,6	40,9	-19,4%	0,4%	53%
Actifs en développement	226 018	6	0,0	0,0	0,4	0,2	N/A	N/A	0%
Total activités stratégiques	1 805 713	221	180,2	92,2	187,0	87,3	-5,4%	1,1%	100%
Non stratégique (Commerces)	97 254	32	20,0	10,2	17,8	9,3	-8,6%	-1,2%	
TOTAL	1 902 967	253	200,2	102,5	204,8	96,6	-5,7%	0,9%	

(1) pc : périmètre constant.

Les loyers ont baissé de 5,7% (-5,9 M€) entre 2016 et 2017, principalement sous l'effet :

- ◆ des acquisitions (+4,1 M€) dont +3,8 M€ à Milan (via Scarsellini, les tours Messina A et C et une grande partie du portefeuille Creval)
- ◆ des cessions d'actifs (-13,1 M€) dont -11,0 M€ lié au partage de 40% du portefeuille Telecom Italia réalisé au 1^{er} semestre 2017
- ◆ de l'accélération de la croissance à périmètre constant de +0,9% (+0,4 M€), tirée par la performance des bureaux hors Telecom Italia à Milan (+5,9%) :
- ◆ -0,3 M€ liés aux renouvellements et relocations
- ◆ -1,9 M€ liés aux libérations dont -0,7 M€ sur l'actif Corso Galileo Ferraris à Turin, sous promesse de vente
- ◆ +0,3 M€ de l'indexation
- ◆ +2,2 M€ générés par les nouvelles locations dont +1,2 M€ à Milan
- ◆ d'autres effets pour 2,1 M€, dont l'impact positif de la hausse du taux de détention de Foncière des Régions dans sa filiale Beni Stabili, de 51,2% en moyenne en 2016 à 52,4% en 2017 (+2,3 M€).

(1) Source : CBRE, JLL, C&W.

1.5.2.3. Loyers annualisés : 93 M€ en part du groupe

1.5.2.3.1. Répartition par portefeuille

PdG (M€)	Surface (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016 100%	Loyers annualisés 2016 PdG	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Var. (%)	En % du total
Bureaux – hors Telecom Italia	516 443	72	91,5	47,8	98,0	51,4	7,6%	62%
Bureaux – Telecom Italia	1 063 251	143	98,4	51,4	98,9	31,1	- 39,5%	37%
Actifs en développement	226 018	6	0,1	0,1	1,4	0,7	N/A	1%
Total activités stratégiques	1 805 713	221	190,0	99,2	198,3	83,2	- 16,1%	100%
Non stratégique (Commerces)	97 254	32	21,6	11,3	18,0	9,5	- 16,4%	
TOTAL	1 902 967	253	211,5	110,6	216,3	92,7	- 16,2%	

Les loyers annualisés sont en baisse de 16% suite au partage de 40% du portefeuille Telecom Italia, permettant au groupe de réduire l'exposition à son premier locataire. Après le partage des 9% additionnels du portefeuille signés en 2018, Telecom Italia représentera 30% des loyers annualisés (contre 49% à fin 2016)

1.5.2.3.2. Répartition géographique

PdG (M€)	Surface (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016 100%	Loyers annualisés 2016 PdG	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Var. (%)	En % du total
Milan	614 635	50	85,6	44,7	92,4	45,4	1,5%	55%
Rome	156 393	12	11,6	6,1	11,5	5,3	- 12,7%	6%
Turin	83 611	15	11,1	5,8	11,7	4,4	- 23,0%	5%
Nord de l'Italie (autres villes)	554 390	81	48,3	25,2	48,8	17,2	- 31,9%	21%
Autres	396 684	63	33,3	17,4	33,9	10,9	- 37,2%	13%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 805 713	221	189,8	99,2	198,3	83,2	- 16,1%	100%
Non stratégique (Commerces)	97 254	32	21,7	11,3	18,0	9,5	- 16,4%	

55% des loyers annualisés proviennent maintenant de Milan (+ 10 pts rapport à fin 2016), grâce aux acquisitions réalisées en 2017 et au partage du portefeuille Telecom Italia.

1.5.2.4. Indexation

L'indexation annuelle des loyers est généralement calculée en appliquant la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque anniversaire de la date signature du contrat (sur environ 20% du portefeuille, 75% de la hausse est appliquée).

En 2017, l'IPC a augmenté de 1,2% en moyenne.

1.5.2.5. Activité locative

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés 2017 PdG	Loyers annualisés 2017 (100%, €/m ²)
Libérations	8 749	2,3	492
Locations	19 326	2,1	211
Prélocations	23 243	3,8	311
Renouvellements	87 124	8,3	181

L'activité locative soutenue en 2017 reflète l'amélioration du marché locatif dans secteurs où le groupe est exposé ainsi que la qualité du travail d'asset management réalisé.

- ◆ Dynamisme des renouvellements : 18 400 m² reconduits avec des loyers stables Via Montebello à Milan avec Intesa San Paolo pour 7,6 M€, 31 000 m² près de Milan avec Auchan pour 3,0 M€ et 10 300 m² à Turin Via Lugaro avec Itedi pour 1,3 M€
- ◆ 19 300 m² de nouveaux baux, principalement à Milan : 3 000 m² via Scarsellini avec Italferr pour 0,7 M€ et 1 200 m² Via Messina avec Carlotta for 0,4 M€

- ◆ 8 700 m² ont été libérés, principalement sur deux actifs. Le premier est déjà sous promesse de vente et la relocation du second est sécurisée :
- ◆ Juventus F.C. a libéré 2 800 m² à Turin Corso Ferraris. L'actif est déjà sous promesse de vente et sera cédé en 2018
- ◆ à Montenero di Bisaccia, Magazzini Gabrielli a libéré 4 800 m², reloué à Conad
- ◆ 23 200 m² de locations et prélocations ont été signés sur le pipeline de développement, principalement à Milan. Les projets engagés sont maintenant préloquée à 59% :

- ◆ 100% des surfaces via Cernaia dans le QCA, soit 8 300 m², loués à Amundi pour 3,1 M€ avec des conditions locatives meilleures que prévues
- ◆ Cir Food a signé pour 1 200 m² d'espace restauration dans le premier bâtiment du projet Symbiosis
- ◆ quatre nouveaux baux sur le projet via Colonna dans le QCA, portant sur 3 650 m² pour 0,9 M€ (100% préloué)
- ◆ 4 000 m² via Principe Amedeo pour 1,8 M€ (57% préloué)
- ◆ trois nouveaux baux à Turin Corso Ferrucci sur 5 000 m² pour 0,6 M€.

1.5.2.6. Échéancier et taux d'occupation

1.5.2.6.1. Échéancier des baux : 7,2 années fermes de durée résiduelle des baux

PdG (M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2018	12,9	14%	3,5	4%
2019	9,6	10%	10,0	11%
2020	3,1	3%	4,3	5%
2021	5,9	6%	6,0	7%
2022	10,9	12%	11,8	13%
2023	7,8	8%	10,7	12%
2024	2,3	3%	3,3	4%
2025	0,3	0%	1,3	1%
2026	7,6	8%	7,9	8%
2027	4,5	5%	4,6	5%
Au-delà	27,8	30%	29,2	32%
TOTAL	92,7	100%	92,7	100%

La durée ferme résiduelle des baux reste élevée à 7,2 années, en baisse de 1,8 an par rapport à fin 2016 suite au partage de 40% du portefeuille Telecom Italia.

1.5.2.6.2. Taux d'occupation en hausse à 96,6%

(%)	2016	2017
Bureaux – hors Telecom Italia	91,0%	95,1%
Bureaux – Telecom Italia	100,0%	100,0%
Non stratégique (Commerces)	96,0%	93,6%
TOTAL	95,5%	96,6%

Le taux d'occupation des bureaux hors Telecom Italia est en forte hausse à fin 2017 à 95,1% (+ 4,1 pts par rapport à fin 2016) grâce aux nombreux succès locatifs depuis 2015, où le taux d'occupation a augmenté de 8,3 pts en 2 ans.

1.5.2.7. Impayés provisionnés

(M€)	2016	2017
En % du loyer quittancé	1,0%	0,5%
En valeur ⁽¹⁾	1,0	0,4

(1) Net dotations/reprises/passages en perte.

Les impayés sont en légère baisse sur un an, à un niveau bas de 0,5%.

1.5.2.8. Cessions : 430 M€ des cessions réalisées en part du groupe

(M€, 100%)	Cessions (accords à fin 2016 encaissés) (I)	Accords à fin 2016 à encaisser	Nouvelles cessions 2017 (II)	Nouveaux accords 2017 (III)	Total 2017 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2016	Rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
Milan	65	-	115	11	125	1,8%	4,0%	179
Rome	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	14	-	12	16	28	- 8,0%	2,5%	26
TOTAL	79	-	127	27	154	- 0,2%	3,9%	206
Portefeuille Telecom Italia (PdG)	323	-	-	-	-	N/A	N/A	323
TOTAL PART DU GROUPE	364	-	66	12	77	- 0,1%	4,0%	430

En 2017, le groupe a réalisé 430 M€ part du groupe de cessions, dont 323 M€ d'actifs Telecom Italia : 618 M€ d'actifs ont été transférés dans une société SICAF détenue à 60% par Beni Stabili et à 40% par EDF Invest et Crédit Agricole Assurances.

Par ailleurs, 154 M€ de nouveaux accords ont été signés ce semestre, portant essentiellement sur un actif core mature via San Nicolao, dans le centre de Milan. Cet immeuble de bureaux de 11 700 m² a été

redéveloppé en 2014 et est loué entièrement à Luxottica. La vente a été réalisée avec un rendement de 4,2%.

Début 2018, Foncière des Régions a signé un accord portant sur le partage de 9% supplémentaire de la Sicaf pour €140 million avec les mêmes partenaires, permettant l'avancement des objectifs stratégiques. Proforma de cet accord, l'exposition à Telecom Italia atteindra à 23% (contre 38% à fin 2016). Cette opération rapproche le groupe de son objectif de 20% d'exposition à ce portefeuille en 2020.

1.5.2.9. Acquisitions : 184 M€ réalisées en 2017

(M€, Droits Inclus)	Localisation	Acquisitions 2017 réalisées			Acquisitions 2017 sécurisées		
		Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt Brut potentiel	Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt Brut potentiel
Via Principe Amedeo	Milan	42	22	5,2%	-	-	-
Via Marostica	Milan	25	13	6,9%	-	-	-
Portefeuille Creval	Milan	118	62	6,0%	-	-	-
Portefeuille FPU	Milan	-	-	-	27	14	6,0%
TOTAL		184⁽¹⁾	96⁽¹⁾	5,9%	27	14	6,0%

(1) Hors acquisition liée au projet Symbiosis pour 9 M€ (5 M€ PdG), classifié en Capex.

Foncière des Régions a poursuivi sa stratégie d'acquisitions cette année avec 211 M€ (110 M€ PdG) signés et sécurisés :

- ◆ un immeuble de 7 000 m² de bureaux via Principe Amedeo, dans le quartier d'affaires de Porta Nuova. L'actif présente un important potentiel de création de valeur à travers un projet de redéveloppement, aujourd'hui engagé avec une livraison prévue en 2018
- ◆ un actif de 10 500 m² de Bureaux via Marostica, sur la ligne 1 du métro, avec un rendement élevé de 6,9%
- ◆ un portefeuille de 17 actifs acquis au groupe bancaire Credito Valtellinese, à un rendement attractif de 6,0%. Le portefeuille est situé à 82% à Milan, principalement dans le QCA.
- ◆ un accord pour l'acquisition de deux actifs dans le centre de Milan à Fondo Pensione Unicredit pour 27 M€ avec un rendement potentiel de 6,0%.

1.5.2.10. Projets de développement : un pipeline de 777 M€ dont 90% à Milan

Foncière des Régions dispose d'un pipeline de 777 M€ de Bureaux en Italie (404 M€ en part du groupe). Face à la forte demande de surfaces neuves ou restructurées, le groupe a renforcé sa capacité de

développement depuis fin 2015 avec six projets engagés à fin 2017 qui viendront alimenter la croissance du groupe dans les années à venir.

1.5.2.10.1. Projets engagés : 317 M€, principalement à Milan

Pour un détail des projets engagés, voir page 21 du présent document.



- ◆ The Sign (bâtiment A) est la première partie du projet via Schievano situé à la limite sud-ouest du centre de Milan. Foncière des Régions développera 9 500 m² de bureau avec une livraison prévue pour 2019.



- ◆ La première phase de développement du projet symbiosis, réalisé avec un rendement > 7%. 16 000 M² ont été pré-louée à fastweb et 1 200 m² de surface additionnelles destinés à un espace restauration à cir food. L'immeuble est maintenant pré-loué à 88% (contre 80% fin 2016).



◆ Le redéveloppement de l'immeuble principe amedeo, acquis en mars 2017 et situé dans le quartier d'affaires porta nuova. Le projet porte sur la régénération des surfaces, la restauration de la façade historique et une extension en terrasse. L'actif est présumé à 57%.



◆ Le redéveloppement d'un actif situé à Milan, Via Colonna, dont la livraison est prévue début 2018. L'actif est présumé à 100%.

◆ Le redéveloppement de l'actif Piazza Monte Titano, situé à Milan, qui sera transformé en hôtel Meininger. La livraison est prévue au 1^{er} semestre 2018.

◆ Le redéveloppement de l'actif existant Ferrucci, situé à Turin. 100% des 9 200 m² livrés en 2017 ont été loués. La livraison des surfaces restantes est prévue pour 2019-2020.

1.5.2.10.2. Projets maîtrisés : 460 M€ de projets à Milan

Deux projets sont dans le pipeline maîtrisé :

◆ The Sign (bâtiments B & C) avec deux immeubles représentant 15 900 m² sur le projet situé via Schievano, qui viendront s'ajouter au premier bâtiment déjà engagé.

◆ Symbiosis (autres bâtiments) à Milan représente un potentiel de 90 000 m² de bureaux dans un quartier d'affaires en développement situé à la limite sud de Milan en face de la fondation Prada.

1.5.2.11. Valorisation du patrimoine

1.5.2.11.1. Évolution du patrimoine

(M€, Hors Droits) PdG	Valeur 2016	Acquisitions	Invest.	Cessions	Var. de valeur	Création de valeur sur acquis.	Transfert	Variation du taux de détention	Valeur 2017
Bureaux – hors Telecom Italia	943	74	9	- 68	30	0	32	4	1 024
Bureaux – Telecom Italia	810	-	1	- 326	3	0	0	2	489
Non stratégique (Commerces)	200	-	1	- 36	- 8	-	- 2	1	155
Total en exploitation	1 953	74	10	- 430	25	0	30	6	1 668
Actifs en développement	186	22	38	-	1	3	- 30	5	225
TOTAL	2 139	96	48	- 430	26	2	-	11	1 893

La valeur totale du portefeuille a décliné cette année de 12% pour s'établir à 1,9 Md€ PdG à fin 2017, sous l'effet du partage de 40% du portefeuille Telecom Italia. La baisse a été compensée en partie par les investissements réalisés majoritairement en 2017 à Milan s'élevant à 144 M€.

1.5.2.11.2. Évolution à périmètre constant : + 2,3% sur les activités stratégiques

(M€, Hors Droits)	Valeur 2016 PdG	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Var. 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt 2016	Rdt 2017	En % du total
Bureaux – hors Telecom Italia	943	1 952	1 024	3,4%	5,1%	5,0%	59%
Bureaux – Telecom Italia	810	1 556	489	0,6%	6,3%	6,4%	28%
Actifs en développement	186	429	225	1,5%	N/A	N/A	13%
Total activités stratégiques	1 939	3 937	1 738	2,3%	5,5%	5,5%	100%
Non stratégique (Commerces)	200	297	155	- 4,7%	5,8%	6,1%	
TOTAL	2 139	4 233	1 893	1,7%	5,7%	5,7%	

(1) pc : périmètre constant.

La croissance à périmètre constant en croissance de + 2,3% sur les activités stratégiques en 2017 grâce à la bonne performance des bureaux hors Telecom Italia, en particulier à Milan (+ 5,9%).

(M€, Hors Droits)	Valeur 2016 PdG	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Var. 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt ⁽²⁾ 2016	Rdt ⁽²⁾ 2017	En % du total
Milan	1 055	2 240	1 117	4,6%	5,0%	4,6%	64%
Turin	122	243	116	- 2,9%	6,8%	7,2%	7%
Rome	110	227	85	2,9%	5,2%	4,9%	5%
Nord de l'Italie	396	734	261	- 2,4%	6,4%	5,1%	15%
Autres	254	492	159	- 1,0%	6,8%	6,3%	9%
TOTAL	1 939	3 937	1 738	2,3%	5,7%	5,5%	100%
Non stratégique (Commerces)	200	297	155	- 4,7%	5,7%	6,1%	

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendements hors développements.



Le poids de Milan a augmenté en 2017 et représente 64% du portefeuille de bureaux (+ 10 pts depuis fin 2016). La valeur des actifs à Milan a cru de 4,6% à périmètre constant, dont 5,9% hors Telecom Italia. Cette croissance reflète la qualité du portefeuille à Milan, situé

à 61% dans le QCA et dans le quartier d'affaires Porta Nuova, qui a pu bénéficier particulièrement de la hausse des valeurs.

Cette très bonne performance valide la stratégie mise en place par groupe avec un objectif d'exposition à Milan de 90% à horizon 2020.

1.5.3. Résidentiel allemand

Foncière des Régions intervient sur le secteur Résidentiel en Allemagne au travers de sa filiale Immeo SE, détenue à 61,7% au 31 décembre 2017 (contre 61,0% au 31 décembre 2016). Le taux de consolidation retenu

au compte de résultat est de 61,7%. Les données chiffrées sont présentées en 100% et en part du groupe (PdG) Foncière des Régions.

1.5.3.1. Des tendances démographiques et macroéconomiques positives soutenant des perspectives de croissance solides ⁽¹⁾

Foncière des Régions détient 41 117 lots localisés à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le patrimoine représente 5,0 Md€ (3,1 Md€ en part du groupe). Le marché résidentiel allemand est en plein essor depuis plusieurs années, en particulier à Berlin où le groupe a initié ses investissements en 2011 et y détient près de 55% de son patrimoine résidentiel aujourd'hui.

- ◆ les indicateurs macroéconomiques allemands sont robustes, avec une croissance du PIB de 2,2% et un taux de chômage de 3,6% à fin 2017. À Berlin, la population s'accroît (+10% sur cinq ans), reste jeune (plus de la moitié de la population à moins de 45 ans) et le taux de chômage diminue (- 3,9 pts sur cinq ans).
- ◆ le déséquilibre entre offre et demande de logements perdure sur le marché berlinois, où la population a crû de 60 000 habitants en 2016 tandis que 13 700 logements neufs ont été livrés. En conséquence, l'indice Mietspiegel des loyers à Berlin a progressé de 9,4% entre 2015 et 2017. Les loyers de marché y atteignent 9,8 €/m², en hausse de 31% depuis cinq ans et alimentent le fort potentiel de croissance du groupe.
- ◆ ces dynamiques ont également un impact sur les valeurs de marché des appartements, qui s'établissent à 2 470 €/m² en moyenne en Allemagne (+ 37% sur cinq ans) et 3 710 €/m² à Berlin (+ 60% sur cinq ans). Ces fortes hausses contribuent à la bonne performance du groupe et au potentiel de création de valeur significatif sur le pipeline de développement.

◆ le marché résidentiel garde les faveurs des investisseurs avec 15,2 Md€ de transactions en 2017 (+ 11% par rapport à 2016) sous l'effet de la hausse des prix (+ 33% à 1 980 €/m² en moyenne). Berlin conserve encore cette année la part du lion avec un quart des investissements outre-Rhin réalisés dans la capitale.

En 2017, l'activité de Foncière des Régions a été marquée par :

- ◆ l'accélération de la croissance des loyers de 4,2% à périmètre constant après + 3,6% en 2016. Le potentiel de réversion locative sur le portefeuille reste élevé, en particulier à Berlin où il est supérieur à 35%
- ◆ le lancement de pipeline de développement, avec 488 M€ de projets identifiés à horizon 2022. La création de valeur attendue sur ces projets est significative, autour de 35% en moyenne
- ◆ la poursuite des acquisitions à Berlin, Dresde & Leipzig, à des valeurs attractives (556 M€ à 2 010 €/m² dont 85% à Berlin, avec un potentiel de réversion locative de 44%)
- ◆ l'accroissement des valeurs du patrimoine s'est poursuivi avec une forte hausse de + 15,0% à périmètre constant dont + 17,3% à Berlin, validant la pertinence des choix d'allocation stratégique du groupe
- ◆ le lancement de la nouvelle offre de co-living et d'appartements meublés, qui s'appuie sur la qualité du portefeuille du groupe à Berlin et permettra d'améliorer la rentabilité et la création de valeur.

1.5.3.2. Loyers comptabilisés : + 4,2% à périmètre constant

1.5.3.2.1. Répartition géographique

(M€)	Surface (m ²)	Nombre de lots	Loyers 2016 100%	Loyers 2016 PdG	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc ⁽¹⁾	% des loyers totaux
Berlin	1 200 518	15 771	84,3	52,2	103,4	70,6	35,3%	5,8%	49%
Dresde & Leipzig	312 643	5 260	17,8	11,1	21,3	14,0	25,3%	3,3%	10%
Hambourg	122 777	2 025	13,0	8,5	14,2	9,2	8,2%	3,8%	6%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 221 027	18 061	97,4	59,8	91,3	50,5	- 15,5%	3,1%	35%
Essen	378 544	5 502	28,3	17,3	28,5	16,3	- 5,7%	3,1%	11%
Duisburg	261 526	3 930	26,4	16,2	19,5	10,0	- 38,0%	2,4%	7%
Mullheim	143 239	2 385	11,3	7,0	10,8	6,1	- 12,9%	1,9%	4%
Oberhausen	161 827	2 203	10,3	6,3	10,4	6,2	- 1,2%	3,3%	4%
Autres	275 892	4 041	21,0	13,0	22,1	11,8	- 9,0%	4,2%	8%
TOTAL	2 856 965	41 117	212,5	131,6	230,1	144,2	9,6%	4,2%	100%

(1) pc : périmètre constant.

(1) Source : Eurostat, Destatis, Berlin Brandenburg Statistiks office, JLL, CBRE.

Les loyers comptabilisés s'établissent à 144,2 M€ en part du groupe à fin 2017, en hausse de + 9,6% sous les effets combinés :

- ◆ des acquisitions 2016 et 2017 (+ 15,0 M€) principalement à Berlin avec un potentiel de réversion locatif élevé
- ◆ des cessions (- 7,8 M€) essentiellement Rhénanie-du-Nord-Westphalie
- ◆ des relocations nettes des libérations (+ 1,5 M€)

- ◆ de la croissance des loyers à périmètre constant de + 4,2% (+ 4,0 M€) dont + 5,8% à Berlin :
 - ◆ 44% dus à l'indexation (+ 1,8 pt)
 - ◆ 50% dus aux relocations (+ 2,1 pts, dont + 2,6 pts à Berlin)
 - ◆ 6% dus aux capex de modernisation (+ 0,2 pt).

À Berlin, les relocations ont été réalisées à un loyer moyen de 10,5 €/m², en forte hausse. Foncière des Régions capte ainsi progressivement le potentiel de réversion des nombreuses acquisitions réalisées ces dernières années.

1.5.3.3. Loyers annualisés : 146 M€ en part du groupe

1.5.3.3.1. Répartition géographique

(M€)	Surface (m ²)	Nombre de lots	Loyers annualisés 2016 100%	Loyers annualisés 2016 PdG	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Var. (%)	Loyer moyen (€/m ² /mois)	% des loyers totaux
Berlin	1 200 518	15 771	88,9	54,9	111,7	70,0	27,7%	7,8	48%
Dresde & Leipzig	312 643	5 260	18,6	11,6	22,2	14,1	21,3%	5,9	10%
Hambourg	122 777	2 025	14,5	9,4	13,5	8,8	- 6,0%	9,1	6%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 221 027	18 061	93,4	57,2	85,6	53,0	- 7,3%	5,8	36%
Essen	378 544	5 502	28,7	17,5	28,0	17,3	- 1,2%	6,2	12%
Duisburg	261 526	3 930	20,5	12,5	17,2	10,6	- 15,1%	5,5	7%
Mullheim	143 239	2 385	11,3	6,9	10,3	6,4	- 7,3%	6,0	4%
Oberhausen	161 827	2 203	10,5	6,4	10,6	6,5	2,0%	5,4	4%
Autres	275 892	4 041	22,5	13,9	19,5	12,2	- 12,4%	5,9	8%
TOTAL	2 856 965	41 117	215,4	133,1	232,9	146,0	9,7%	6,8	100%

L'évolution des loyers annualisés, en croissance de + 9,7%, reflète le repositionnement stratégique opéré par le groupe. La politique de rotation du patrimoine a permis de diminuer le poids des actifs *non core* en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et d'accroître l'exposition aux marchés à fort potentiel de croissance comme Berlin, Hambourg, Dresde & Leipzig.

- ◆ Le poids de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie a baissé de 7 pts depuis 2016. L'amélioration de la croissance des loyers dans cette zone traduit la meilleure qualité du patrimoine restant (+ 3,1% à périmètre constant).

1.5.3.4. Indexation

Les loyers des logements en Allemagne évoluent selon trois mécanismes :

- ◆ Pour les loyers de relocation :

Il est en principe possible d'augmenter le loyer librement.

Par exception à ce principe de liberté de fixation des loyers, certaines villes comme Berlin et Hambourg ont appliqué un plafonnement des loyers de relocation. Dans ces villes, le loyer de relocation ne peut excéder de plus de 10% un loyer de référence.

En cas de réalisation de travaux contribuant à la valorisation de l'immeuble (montant de travaux inférieur à 30% de la valeur du logement), le loyer de relocation pourra être augmenté dans la limite de 11% de ces derniers. Dans le cadre d'une mesure de modernisation complète (montant de travaux supérieur à 30% de la valeur du logement), il est possible d'augmenter librement le loyer.

- ◆ Les marchés stratégiques génèrent près de 65% des loyers (+ 7 pts par rapport à 2016).

Le niveau mesuré des loyers au m² (6,8 €/m²/mois en moyenne sur le patrimoine) offre de solides perspectives de croissance, grâce au potentiel de réversion supérieur à 35% à Berlin, 20-25% à Hambourg, Dresde et Leipzig et 15-20% en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

- ◆ Pour les baux en cours :

Il est possible d'augmenter le loyer en cours dans la limite de 15% à 20% selon les régions et sans pouvoir dépasser le Mietspiegel ou un autre loyer de référence. Cette augmentation ne peut être réalisée que par période triennale.

À Berlin, l'indice Mietspiegel publié en mai a affiché une hausse de 9,4% depuis 2015, relevant ainsi les plafonds d'augmentation des loyers sur les baux en cours.

- ◆ Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

En cas de réalisation de travaux, le loyer peut également être augmenté dans la limite de 11% du montant de ces derniers ainsi que de l'écart avec le Mietspiegel. Cette augmentation est soumise à deux conditions :

- ◆ les travaux doivent contribuer à la valorisation de l'immeuble
- ◆ le locataire doit être prévenu de cette augmentation de loyers dans un délai de 3 mois.

1.5.3.5. Taux d'occupation

(%)	2016	2017
Berlin	98,2%	97,8%
Dresde & Leipzig	98,1%	98,9%
Hambourg	98,9%	99,9%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	98,2%	98,8%
TOTAL	98,2%	98,4%

Le taux d'occupation des actifs en exploitation s'établit à un niveau toujours élevé de 98,4% en augmentation par rapport à fin 2016 en particulier à Hambourg (+ 1,0 pt). Le maintien du niveau élevé d'occupation, au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflète la très bonne qualité du portefeuille et le faible risque locatif du groupe.

1.5.3.6. Impayés provisionnés

PdG (M€)	2016	2017
En % du loyer quittancé	1,0%	0,8%
En valeur ⁽¹⁾	1,3	1,2

(1) Net dotations/reprises/passages en perte.

Le montant des impayés provisionnés correspond à 0,8% des loyers, en baisse par rapport à 2016 grâce à une politique active de *property management*.

1.5.3.7. Cessions et accords de cessions : 367 M€ essentiellement en Rhénanie-du-Nord-Westphalie

(M€, 100%)	Cessions (accords à fin 2016 encaissés) (I)	Accords à fin 2016 à encaisser	Nouvelles cessions 2017 (II)	Nouveaux accords 2017 (III)	Total 2017 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2016	Rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
Berlin	7	-	20	48	68	69%	3,2%	27
Dresde & Leipzig	10	-	4	20	24	56%	4,7%	14
Hambourg	-	-	26	-	26	0%	6,8%	26
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	4	-	179	70	249	16%	6,0%	183
TOTAL	22	-	229	138	367	24%	5,5%	251
TOTAL PART DU GROUPE	13	-	137	81	217	23%	5,5%	150

Les nouveaux engagements (nouvelles cessions et nouveaux accords) signés en 2017 s'élevaient à 367 M€ (217 M€ part du groupe) signés avec une marge brute élevée de 24%. Les engagements portent essentiellement sur des actifs *non core* en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (68% des engagements) et s'inscrivent pleinement dans la politique de rotation de patrimoine du groupe.

◆ 3 517 lots sur des actifs non stratégiques en Rhénanie-du-Nord-Westphalie pour 249 M€ avec 16% de marge.

◆ 335 lots cédés à Berlin à des prix nettement supérieurs aux dernières valeurs d'expertises (> 65% de marge, soit autour de 2 500 €/m²), permettant de cristalliser la création de valeur réalisée.

◆ 549 lots cédés dans d'autres villes dynamiques (Dresde, Leipzig et Hambourg) avec une marge de 21%.

Les cessions réalisées en 2017 représentent 251 M€ (150 M€ part du groupe) et concernent à 73% des actifs *non core* en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

1.5.3.8. Acquisitions : 556 M€ réalisés (357 M€ part du groupe)

(M€, Droits Inclus)	Surface (m ²)	Nombre de lots	Acquisitions 2017 réalisées			Acquisitions 2017 sécurisées		
			Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt brut ⁽¹⁾	Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt brut ⁽¹⁾
Berlin	205 505	2 495	472	303	4,2%	60	39	3,8%
Dresde & Leipzig	69 553	1 144	81	52	5,2%	9	5	4,4%
Hambourg	-	-	-	-	-	65	42	-
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 462	7	4	2	4,9%	44	29	4,2%
TOTAL	276 520	3 646	556	357	4,4%	178	115	3,9%

(1) Rendement post relocation des locaux vacants. Rendement immédiat de 4,0% sur les acquisitions réalisées et 3,6% sur les acquisitions sécurisées.

Foncière des Régions a maintenu un rythme d'investissement soutenu, à des valeurs attractives dans un contexte très compétitif, avec 556 M€ (357 M€ part du groupe) d'acquisitions réalisées en 2017 :

◆ 85% des acquisitions situés à Berlin, 2 495 lots

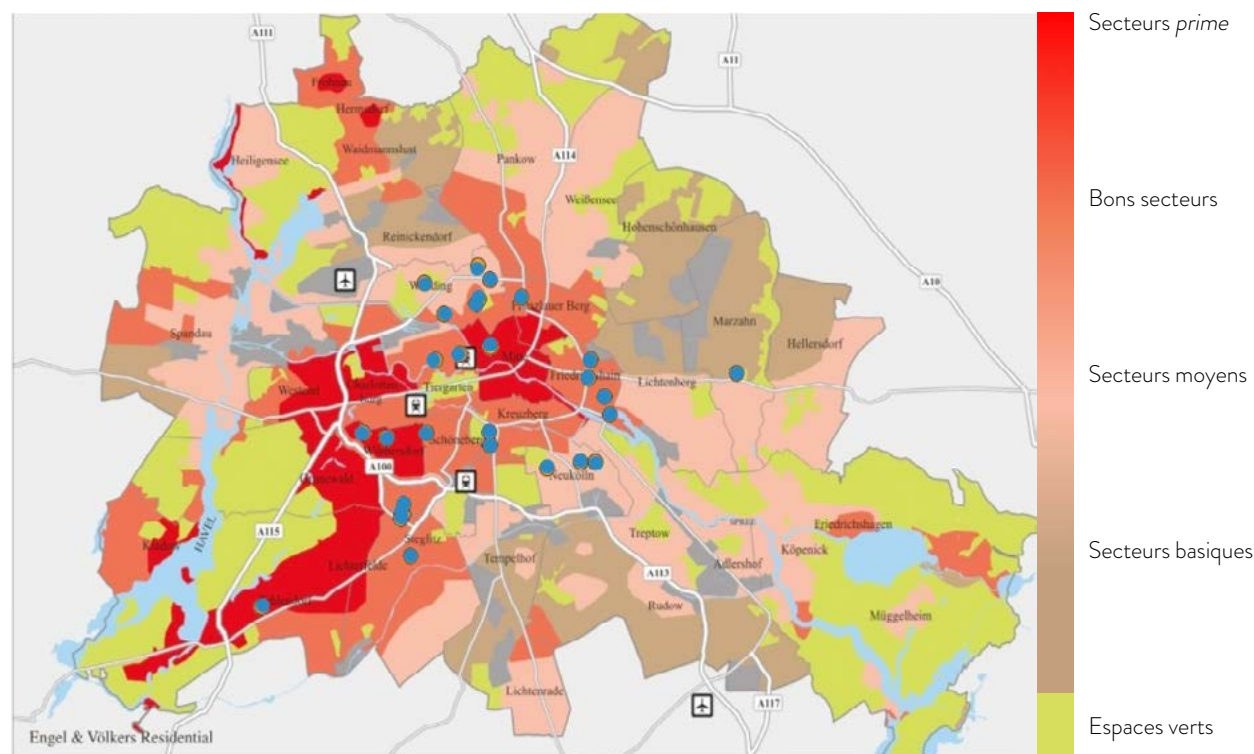
◆ un prix d'acquisition moyen de 2 010 €/m² dont 2 300 €/m² à Berlin

◆ un rendement à l'acquisition de 4,0% dont 3,6% à Berlin qui s'explique par une vacance élevée de 8% en moyenne. Le rendement après relocation est de 4,4% et continuera d'augmenter grâce au fort potentiel de réversion (44% en moyenne).

1.5.3.9. Projets de développements : un pipeline de 488 M€ (301 M€ part du groupe)

En réponse au déséquilibre entre l'offre et la demande de logements neufs à Berlin, Foncière des Régions a lancé en 2017 un pipeline de développement résidentiel. Au total, 488 M€ de projets d'extension, de redéveloppement et de construction de logements neufs ont été identifiés.

Ce pipeline permet à Foncière des Régions de maximiser la création de valeur sur son portefeuille. Environ la moitié des projets en développement seront conservés dans le patrimoine et sont réalisés avec un rendement de 5,3% sur le coût de revient. L'autre moitié sera cédée afin de cristalliser la création de valeur avec une marge sur vente estimée supérieure à 40%.



1.5.3.9.1. Projets engagés : 36 M€ (22 M€ PdG)

Pour un détail des projets engagés, voir page 21 du présent document.

Six projets de développements résidentiels ont été engagés en 2017, dont cinq à Berlin. Au total, ils représentent 176 logements répartis sur 13 500 m² :

- ◆ Konstanzer, projet d'extension de huit lots dans le quartier de Charlottenburg-Wilmersdorf à Berlin
- ◆ Genter Strasse 63, projet de construction de 19 lots résidentiels dans le quartier de Mitte à Berlin

◆ Pannierstrasse 20, projet de construction de 12 lots résidentiels dans le quartier Friedrichshain-Kreuzberg à Berlin

◆ Breisgauer Strasse, projet d'extension avec 16 nouveaux logements dans le quartier de Zehlendorf à Berlin

◆ Birkbuschstrasse, projet d'extension avec 67 nouveaux logements dans le quartier de Steglitz à Berlin

◆ Margaretenhöhe, projet d'extension avec 54 nouveaux logements à Essen.

1.5.3.9.2. Projets maîtrisés

Au total, 43 projets de développement supplémentaires sont déjà identifiés, pour un peu plus de 450 M€. Il s'agit principalement de projets de construction dans le centre de Berlin et à Potsdam qui représenteront, à terme, plus de 2 100 logements neufs répartis sur 145 000 m².

En 2017, 13 M€ de réserves foncières ont été acquises et sont venues alimenter le pipeline de projets de développements résidentiels.



1.5.3.10. Valorisation du patrimoine

1.5.3.10.1. Évolution de patrimoine : en croissance de + 25%

(M€, Hors Droits) PdG	Valeur 2016	Acquisitions	Invest.	Cessions	Création de Valeur sur Acquis./ Cessions	Variation de valeur	Chgt de taux de détention	Autres	Valeur 2017
Berlin	1 190	303	12	- 11	11	204	8	11	1 728
Dresde & Leipzig	192	52	1	- 8	4	42	1	- 3	282
Hambourg	190	-	-	- 15	-	23	1	- 2	198
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	905	2	0	- 94	4	85	6	- 2	906
Essen	286	-	-	- 13	-	34	2	- 0	309
Duisburg	187	-	-	- 32	2	16	1	- 0	174
Mullheim	107	-	-	- 11	1	8	1	- 0	106
Oberhausen	96	-	-	- 5	0	8	1	- 1	99
Autres	228	2	-	- 33	1	18	2	- 0	219
TOTAL	2 477	357	12	- 128	20	354	17	4	3 114

En 2017, la valeur du patrimoine a augmenté de 25% pour s'établir à 3,1 Md€ part du groupe. Le moteur de cette croissance rapide est d'abord la hausse des valeurs à périmètre constant, (354 M€, soit 56% de la croissance), à laquelle se rajoute la contribution des investissements nets des cessions et la création de valeur associée (41% de la croissance).

1.5.3.10.2. Évolution à périmètre constant : + 15,0% dont + 17,3% à Berlin

(M€, Hors Droits)	Valeur 2016 100%	Valeur 2016 PdG	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Var. 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt 2016	Rdt 2017	En % de la valeur totale
Berlin	1 928	1 190	2 751	1 728	17,3%	4,6%	4,1%	55%
Dresde & Leipzig	307	192	443	282	22,9%	6,1%	5,0%	9%
Hambourg	293	190	302	198	13,3%	4,9%	4,5%	6%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 476	905	1 462	906	10,4%	6,3%	5,9%	29%
Essen	469	286	500	309	11,6%	6,1%	5,6%	10%
Duisburg	306	187	282	174	11,2%	6,7%	6,1%	6%
Mullheim	175	107	171	106	8,8%	6,4%	6,0%	3%
Oberhausen	156	96	160	99	8,7%	6,7%	6,6%	3%
Autres	369	228	349	219	9,8%	6,1%	5,6%	7%
TOTAL	4 004	2 477	4 957	3 114	15,0%	5,4%	4,7%	100%

(1) pc : périmètre constant.

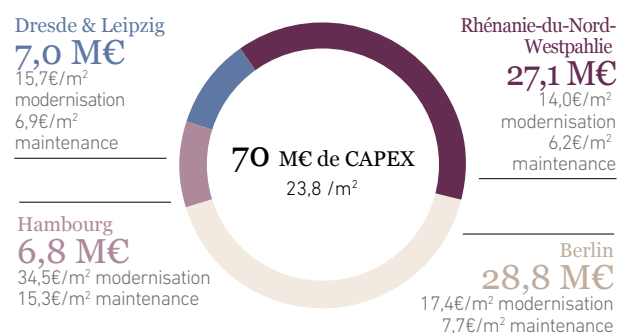
À périmètre constant, les valeurs progressent de + 15% sur un an, traduisant le succès de la politique d'investissements du groupe :

- ◆ + 17,3% à Berlin après une très bonne année 2016 (+ 12,4%) principalement sous l'effet de l'importante hausse des loyers et de la croissance des valeurs, notamment dans les localisations prisées : trois quarts du patrimoine berlinois se situent dans des quartiers prime (18% à Mitte, 11% Friedrichshain-Kreuzberg, etc.)
- ◆ Le portefeuille berlinois conserve par ailleurs un important potentiel de croissance avec des valeurs métriques autour de 2 300 €/m²

- ◆ Hambourg (+ 13,3%) et Dresde & Leipzig (+ 22,9%) affichent également une forte performance sous les mêmes effets
- ◆ La progression des valeurs est aussi significative en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 10,4%), témoignant de l'amélioration de la qualité du patrimoine, suite aux programmes de modernisations et de cessions des actifs non core.

1.5.3.11. Capex de maintenance et modernisation

En 2017, 70 M€ de Capex (44 M€ part du groupe) soit 23,8 €/m² et 17,1 M€ d'Opex (5,8 €/m²) ont été réalisés. Les dépenses de Capex ont augmenté de 25% par rapport à 2016, en lien avec la croissance du patrimoine. En €/m², les dépenses ont augmenté de 23% sous l'effet du renforcement à Berlin où l'investissement est plus intensif. Les Capex de modernisation, permettant d'améliorer la qualité des actifs et d'augmenter les loyers, représentent 70% du total des Capex.



1.5.4. Hôtels en Europe

Foncière des Murs (FDM), filiale à 50,0% à fin 2017 (contre 49,9% fin 2016) de Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention d'hôtels en bail et en murs & fonds. À travers sa filiale, Foncière des Régions est aujourd'hui le leader de l'investissement hôtelier dans les grandes métropoles en Europe.

En janvier 2018, la fusion-absorption de la société FDM Management, véhicule spécialisé dans la détention d'hôtels en murs & fonds et détenu à 40,7% par FDM, a été approuvée par les actionnaires. À l'issue de cette opération, Foncière des Régions détiendra 42,0% du capital de FDM.

Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe (PdG) Foncière des Régions.

1.5.4.1. Un marché hôtelier européen bien orienté soutenant une solide hausse des revenus ⁽¹⁾

En Hôtellerie, Foncière des Régions détient un patrimoine de 5,3 Md€ (2,0 Md€ PdG) diversifié géographiquement sur six pays d'Europe de l'Ouest à travers 18 opérateurs hôteliers partenaires. La grande flexibilité d'investissement (détention en murs et en murs & fonds) est l'une des principales forces du groupe. Le marché hôtelier européen a entamé une reprise fin 2016 qui s'est confirmée et renforcée en 2017 :

- ◆ le Revenu par chambre (RevPar) a progressé + 5,7% en 2017 en Europe, tiré par la hausse des prix moyens par chambre (+ 3,1%) et par celle des taux d'occupation (+ 2,4 pts). Cette performance est particulièrement soutenue sur le segment milieu de gamme sur lequel Foncière des Régions s'est renforcée en Espagne (+ 9,6% en 2017), au Pays-Bas (+ 11,5%), en France (+ 5,7%) et en Allemagne (+ 1,9%)
- ◆ les grandes métropoles européennes, au cœur de la stratégie du groupe, bénéficient aussi d'une demande robuste, qui augmente à un rythme plus rapide que l'offre. À Madrid, sur cinq ans, le nombre de chambres vendues a progressé de 4,2% tandis que l'offre a crû de 1%. Les villes dynamiques où Foncière des Régions est exposé, comme Barcelone, Berlin, Dresde ou Hambourg, bénéficient de la même tendance
- ◆ les perspectives pour le secteur sont positives : la croissance du nombre de touristes en Europe a atteint un taux record de 8,4% en 2017, soit 671 millions de touristes. Les principaux moteurs sont l'Europe du Sud et de l'Ouest, où Foncière des Régions est exposée. Cette tendance devrait se poursuivre à court-terme, avec une croissance attendue autour de 4% en 2018 et, à plus long terme, avec un nombre de touristes estimé à 744 millions en 2030
- ◆ l'appétit des investisseurs pour l'hôtellerie se maintient avec un volume de 14 Md€ à la fin du 3^e trimestre 2017, soit + 16% YTD. Le Royaume-Uni a attiré 34% du volume des transactions grâce à un effet de change favorable. L'Espagne et l'Allemagne sont également restés très attractifs avec respectivement 20% et 16% des transactions. L'écart avec les taux sur les hôtels en murs & fonds se maintient à environ 100 bps.

L'activité hôtelière de Foncière des Régions en 2017 a été caractérisée par :

- ◆ une nette progression des loyers à périmètre constant portée par la hausse des loyers variables des actifs AccorHotels (+ 5,5%)
- ◆ une croissance solide des valeurs du patrimoine hôtelier (+ 4,3% à périmètre constant), notamment grâce à la performance du portefeuille en Espagne (+ 7,2%) acheté en janvier 2017, validant la stratégie d'investissement du groupe et les actions d'asset management
- ◆ un pipeline de développement de 188 M€ (79 M€ part du groupe). Neuf projets sont en cours avec des partenaires historiques (B&B) ou récents du groupe (Meininger, Motel One) dans des localisations stratégiques (Paris, Lyon, Berlin, Munich)
- ◆ la transformation du patrimoine avec la fusion absorption de FDM Management par FDM en janvier 2018 permettant :
 - ◆ une exposition accrue aux hôtels en murs & fonds
 - ◆ un renforcement du poids de l'Allemagne dans le patrimoine
 - ◆ une montée en gamme du patrimoine
 - ◆ une meilleure flexibilité d'investissement, levier de création de valeur.

Les actifs non détenus à 100% par Foncière des Murs correspondent aux 181 hôtels B&B en France acquis depuis 2012 (détention à 50,2%), ainsi qu'aux 22 actifs B&B en Allemagne (93,0%) et aux deux actifs Motel One (94,0%) acquis en 2015. À fin 2017, Foncière des Murs détient également 40,7% de la société FDM Management, dédiée à l'investissement dans les hôtels en murs & fonds et 50,1% de la société Foncière Développement Tourisme.

(1) Sources : STR, MKG, CBRE.

1.5.4.2. Loyers comptabilisés : + 3,2% à périmètre constant sur les hôtels en bail

1.5.4.2.1. Répartition géographique

(M€, PdG FdR)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Loyers 2016 100%	Loyers 2016 PdG	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc ⁽¹⁾	En % des loyers totaux
Paris	4 082	17	25,8	11,5	23,8	11,1	- 3,5%	8,5%	14%
1 ^{re} couronne	678	6	2,8	1,3	2,8	1,4	6,0%	0,1%	2%
2 ^e couronne	3 535	35	11,9	4,4	12,4	4,8	7,3%	2,3%	6%
Total IDF	8 295	58	40,4	17,2	39,0	17,2	0,0%	6,1%	22%
Métropoles régionales	6 443	68	30,2	12,1	25,2	10,2	- 15,8%	0,5%	13%
Autres régions	9 172	126	28,0	8,7	25,5	7,5	- 13,3%	0,2%	10%
Total France	23 910	252	98,5	38,0	89,7	34,9	- 8,0%	3,1%	45%
Allemagne	6 409	56	17,3	7,9	22,3	10,8	36,8%	1,4%	14%
Belgique	3 124	14	20,5	9,8	21,4	10,7	9,8%	5,5%	14%
Espagne	3 797	21	0,5	0,3	33,3	16,6	N/A	N/A	22%
Autres	604	2	7,1	3,4	7,4	3,7	9,8%	1,3%	5%
Total Hôtels en bail	37 844	345	143,9	59,3	174,1	76,8	29,5%	3,2%	100%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	5 976	31	38,4	7,3	67,7	13,3	82,2%	N/A	-
Non stratégique (Commerces et Santé)	-	148	46,6	22,1	34,8	17,4	- 21,2%	0,2%	-
TOTAL	43 820	524	228,9	88,7	208,9	107,5	21,3%	2,5%	-

(1) pc : périmètre constant.

Les revenus des Hôtels en bail et commerces s'établissent à 94 M€ en Part du groupe à fin 2017, en croissance de 15,8% par rapport à 2016. Cette hausse de 12,8 M€ s'explique par les différents mouvements sur le patrimoine :

- ◆ les acquisitions et livraisons d'actifs en développement (+ 19,4 M€) :
 - ◆ deux hôtels B&B et le Club Med Samoëns totalisant près de 700 chambres livrés en 2017
 - ◆ acquisition en 2017 d'un portefeuille de 17 hôtels en bail en Espagne (dont près de deux tiers des baux avec une composante variable)
- ◆ les cessions d'actifs *non core*, principalement en 2016 (- 6,9 M€), sur des actifs AccorHotels dans des localisations secondaires (- 69% de revenus tirés des Régions en France)

- ◆ les cessions d'actifs non stratégiques en 2016 (Santé) et 2017 (commerces Quick et Jardiland) (- 6,0 M€)
- ◆ la hausse des loyers à périmètre constant (+ 1,8 M€) principalement grâce aux performances des actifs AccorHotels à loyers variables : + 5,5% dont + 12,1% en Belgique et + 10,0% à Paris
- ◆ le renforcement de Foncière des Régions au capital de sa filiale FDM dont l'intégration des loyers se faisait au taux moyen de 42.7% en 2016 vs un taux spot de 50.0% en 2017 (+ 4,3 M€).

Sur les hôtels en murs & fonds, l'EBITDA progresse de façon très significative à 13,3 M€ en 2017 grâce aux acquisitions réalisées mi- 2016.

1.5.4.3. Loyers annualisés : 94 M€ en part du groupe

1.5.4.3.1. Répartition géographique

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016 100%	Loyers annualisés 2016 PdG	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris	4 082	17	22,1	10,2	23,8	11,1	8,8%	14%
1 ^{re} couronne	678	6	2,8	1,4	3,4	1,6	12,5%	2%
2 ^e couronne	3 535	35	12,2	4,7	12,4	4,8	2,4%	6%
Total Île-de-France	8 295	58	37,1	16,3	39,6	17,4	7,1%	22%
Grandes Métropoles Régionales	6 443	68	25,1	10,1	25,3	10,1	0,0%	13%
Régions	9 172	126	25,4	7,5	30,8	8,1	8,3%	10%
Total France	23 910	252	87,5	33,8	95,7	35,6	5,2%	45%
Allemagne	6 409	56	18,3	8,8	26,0	12,6	43,9%	16%
Belgique	3 124	14	20,7	10,4	20,8	10,4	0,3%	13%
Espagne	3 797	21	0,7	0,4	32,9	16,4	N/A	21%
Autres	604	2	7,3	3,6	7,5	3,8	3,0%	5%
Total Hôtels en bail	37 844	345	134,6	57,0	182,8	78,8	38,3%	100%
Non-stratégique (Commerces)	-	148	36,9	18,5	30,0	15,0	- 18,7%	-
TOTAL	37 844	493	171,4	75,4	212,8	93,8	24,4%	-

Les loyers annualisés des hôtels ont progressé de 24% en 2017 et reflètent la stratégie mise en place par le groupe :

- ◆ renforcement en Allemagne et en Espagne (16% et 21% des loyers) grâce aux acquisitions réalisées
- ◆ diminution du poids des actifs non stratégiques suite à la vente d'actifs Quick et Jardiland.

Les loyers variables représentent environ 30% des loyers annualisés et concernent :

- ◆ les loyers AccorHotels entièrement indexés sur le chiffre d'affaires des hôtels
- ◆ la partie variable des baux avec une clause d'indexation sur la performance (type loyer minimum garanti + loyer variable). Cela concerne une partie du portefeuille d'hôtels en Espagne et des hôtels NH récemment acquis en Allemagne et aux Pays-Bas.

1.5.4.3.2. Répartition par locataire

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2016 100%	Loyers annualisés 2016 PdG	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Var. (%)	En % des loyers totaux
AccorHotels	9 923	74	52,3	26,1	54,2	27,1	4,0%	29%
B&B	19 593	236	58,6	19,2	60,2	19,7	2,8%	21%
Quick	-	48	16,9	8,4	10,3	5,2	- 38,8%	6%
Sunparks	1 759	4	14,2	7,1	13,4	6,7	- 5,3%	7%
Jardiland	-	45	13,3	6,7	13,0	6,5	- 2,0%	7%
NH	1 278	7	3,3	1,7	12,7	6,4	-	7%
Hotusa	671	3	0,0	0,0	8,3	4,1	-	4%
Barcelo	641	3	0,0	0,0	7,4	3,7	-	4%
Meininger	598	3	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0%
Courtepaille	-	55	6,6	3,3	6,6	3,3	1,2%	4%
Melia	632	4	0,0	0,0	5,1	2,5	-	3%
Club Med	792	2	4,0	2,0	9,9	2,8	40,7%	3%
AC Hotels	368	1	0,0	0,0	5,0	2,5	-	3%
Motel One	712	3	2,2	1,0	2,2	1,0	1,2%	1%
Indépendants	877	5	0,0	0,0	4,4	2,2	-	2%
TOTAL	37 844	493	171,4	75,4	212,8	93,8	24,4%	100%

La diversification de la base locative s'est poursuivie suite aux nouveaux partenariats noués avec les grands opérateurs espagnols (Barcelo, Hotusa, Melia) et au renforcement du partenariat avec NH Hotels.

L'exposition à AccorHotels a diminué de 6 pts depuis fin 2016 et représente maintenant moins d'un tiers des loyers.

1.5.4.4. Indexation

71% des loyers sont indexés sur des indices de référence (ICC, ILC, indice prix de consommation pour les actifs à l'étranger). L'impact de l'indexation est de + 0,8% en 2017.

1.5.4.5. Échéancier des baux et taux d'occupation : 10,7 ans de durée résiduelle ferme

PdG (M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2018	4,0	4%	0,0	0%
2019	2,5	3%	0,2	0%
2020	0,3	0%	0,4	0%
2021	3,2	3%	3,2	3%
2022	4,3	5%	1,6	2%
2023	3,9	4%	2,8	3%
2024	0,1	0%	2,0	2%
2025	12,9	14%	13,3	14%
2026	2,4	3%	2,7	3%
2027	1,3	1%	1,3	1%
Au-delà	59,0	63%	66,5	71%
TOTAL	93,8	100%	93,8	100%

La durée résiduelle ferme des baux reste très élevée, à 10,7 ans à fin 2017, dont 11,2 ans sur les actifs hôteliers. Le taux d'occupation s'élève toujours à 100%.

Au cours du 1^{er} semestre 2017, le groupe a notamment renégocié les baux de 158 hôtels B&B en France, conduisant à un allongement de la maturité à 12 ans fermes sur ces actifs.

1.5.4.6. Impayés provisionnés

Comme en 2016, le portefeuille n'a pas connu d'impayé provisionné en 2017.

1.5.4.7. Cessions et accords de cessions : 354 M€ de nouveaux engagements

(M€, 100%)	Cessions (accords à fin 2016 encaissés) (I)	Accords à fin 2016 à encaisser	Nouvelles cessions 2017 (II)	Nouveaux accords 2017 (III)	Total 2017 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2016	Rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
Hôtels en bail	12	3	17	18	35	4,7%	5,5%	29
Hôtels en murs & fonds	-	-	29	-	29	3,0%	5,4%	29
Total Hôtels - 100%	12	3	46	18	64	4,7%	5,5%	58
TOTAL HÔTELS - PART DU GROUPE	6	1	14	9	23	5,4%	5,5%	20
Non stratégique (Commerces)	5	-	104	187	290	-1,6%	6,4%	108
TOTAL NON STRATÉGIQUE PART DU GROUPE	2	-	52	93	145	-1,6%	6,4%	54

Foncière des Régions a poursuivi les cessions d'actifs *non core* AccorHotels, venant compléter le volume important cédé en 2016 (361 M€ à 100%). En 2017, 35 M€ de nouveaux engagements (nouvelles cessions et nouveaux accords) ont été signés sur des actifs AccorHotels dans des localisations secondaires (Clermont, Beaune, etc.).

Le groupe a également réalisé d'importantes avancées dans les cessions d'actifs non stratégiques avec 290 M€ (145 M€ PdG) de nouveaux engagements cette année portant sur l'intégralité du portefeuille Quick (264 M€) et des actifs Jardiland (23 M€). 108 M€ ont été cédés et le reste sera transféré au 1^{er} semestre 2018.

En murs & fonds, 29 M€ de cessions ont été réalisées, dont l'hôtel ibis de Dresde.

1.5.4.8. Acquisitions : près de 800 M€ réalisés et sécurisés en 2017

(M€, Droits Inclus)	Nombre de chambres	Localisation	Locataires	Acquisitions 2017 réalisées			Acquisitions 2017 sécurisées		
				Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt	Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt
Portefeuille Espagne (17 actifs)	3 335	Espagne	Multilocataires	559	280	5,3%	-	-	-
Portefeuille NH (5 actifs)	901	Allemagne	NH	125	62	6,1%	-	-	-
Options d'achat NH (3 actifs)	630	Allemagne et Pays-bas	NH	-	-	-	111	56	5,7%
TOTAL ACQUISITIONS HÔTELS EN BAIL	4 866			684	342	5,4%	111	56	5,7%
Fonds de commerce Méridien Nice	-	France		7	1	7,1%	-	-	-
TOTAL ACQUISITIONS HÔTELS EN MURS & FONDS	-			7	1	7,1%	-	-	-

Sur les hôtels en bail, Foncière des Régions a poursuivi la stratégie de renforcement sur les grandes métropoles européennes avec 684 M€ d'acquisitions réalisées en 2017 et 82 M€ sécurisés pour 2018 avec :

- ◆ l'acquisition d'un portefeuille en Espagne de 17 hôtels (3 335 chambres) pour un montant de 559 M€ (280 M€ part du groupe), situé à 80% à Madrid et Barcelone. Les très bonnes performances de ces actifs en 2017 (+ 40 M€, soit + 7,2% à périmètre constant depuis fin 2016) valident la stratégie d'acquisition du groupe
- ◆ l'acquisition de cinq hôtels (901 chambres) NH Hotels en Allemagne situés à Francfort, Stuttgart, Oberhausen, Nuremberg et Düsseldorf pour 125 M€ avec rendement de 6,1% (5,4% sur le loyer minimum garanti)

- ◆ la signature d'options d'achats qui seront exercées en 2018, de quatre hôtels NH Hotels pour 111 M€ avec un rendement de 5,7% (5,1% sur le loyer minimum garanti).

Sur les hôtels en murs & fonds, le groupe a acquis le fonds de commerce de l'hôtel Méridien à Nice, hôtel quatre étoiles de 318 chambres idéalement situé au 1 Promenade des Anglais. Cette opération permet de regrouper les murs, déjà détenus par le groupe, et le fonds de commerce afin de capter le potentiel de cet actif à travers un programme de Capex.

1.5.4.9. Projets de développement : un pipeline de 1,2 Md€ (579 M€ part du groupe)

En 2017, Foncière des Régions poursuit sa stratégie d'accompagnement de ses partenaires, nouveaux et historiques, dans leur développement dans les grandes métropoles européennes.

1.5.4.9.1. Projets engagés : 188 M€ (79 M€ PdG) pré-louée à 100%

Pour le détail des projets engagés, voir le tableau page 21 du présent document.

Foncières des Régions a livré cette année 683 chambres d'hôtels via trois projets :

- ◆ deux hôtels B&B à Lyon et Nanterre représentant 23 M€ et 263 chambres à Lyon et Berlin
- ◆ le Club Med Samoëns, totalisant 100 M€ de travaux et 420 chambres, inauguré en décembre 2017.

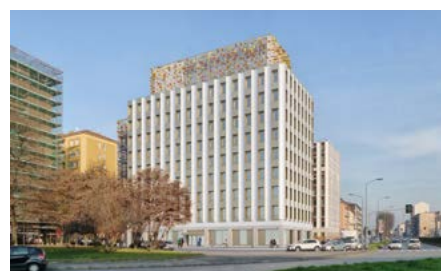
Le groupe a su également renouveler son pipeline de développement grâce au lancement de trois nouveaux projets :



- ◆ la construction d'un nouvel hôtel en Île-de-France avec notre partenaire historique B&B. Au total, quatre hôtels B&B sont en cours de construction en Île-de-France et à Berlin, représentant 459 chambres et 33 M€



- ◆ le renforcement du partenariat avec Meininger à travers deux nouveaux projets à Lyon et Marseille pour 380 chambres et 41 M€. Foncière des Régions accompagne le développement de Meininger en France, avec au total trois hôtels en cours de construction à Paris, Lyon, Marseille, qui seront les premières ouvertures de l'opérateur dans ces villes.



- ◆ Par ailleurs, deux hôtels Meininger sont en cours de construction à Milan (périmètre Italie) et à Munich totalisant 51 M€ pour 304 chambres. Ces deux projets portent sur la reconversion d'immeubles de bureaux en hôtels et témoignent de la capacité du groupe à exploiter au maximum les possibilités d'asset management et l'expertise de ses plateformes locales.

1.5.4.9.2. Projets maîtrisés : 1 Md€ de projet de développement en plein cœur de Berlin



- ◆ Foncière des Régions a identifié près de 150 000 m² à développer en plein centre de Berlin, à Alexanderplatz, sur une réserve foncière attenante à l'hôtel Park Inn. Ce projet mixte ambitieux, à fort potentiel de création de valeur, devrait être lancé en 2019.

1.5.4.10. Valorisation du patrimoine

1.5.4.10.1. Évolution de patrimoine

(M€, Hors Droits PdG)	Valeur 2016	Acquisitions	Invest.	Cessions	Création de Valeur sur Acquis./Cessions	Variation de valeur	Chgt de taux de détention	Transfert	Valeur 2017
Actifs en exploitation	1 346	342	13	- 66	23	26	3	- 7	1 704
Actifs en développement	39	0	24	0	0	8	0	7	78
Total en bail	1 385	342	37	- 66	23	34	3	0	1 758
Hôtels en murs & fonds	246	1	1	- 5	0	7	1	0	250
TOTAL	1 631	344	38	- 71	23	40	4	0	2 008

Le patrimoine à fin 2017, s'élève à 2,0 Md€ en part du groupe, en hausse de 377 M€ soit + 23% sous l'effet des investissements nets des cessions (90% de l'évolution) et de la croissance des valeurs à périmètre constant (10% de l'évolution).

1.5.4.10.2. Évolution à périmètre constant : + 4,3% sur le patrimoine hôtelier

(M€, Hors Droits)	Valeur 2016 PdG	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Var. 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt ⁽²⁾ 2016	Rdt ⁽²⁾ 2017	% de la valeur totale
Hôtels en exploitation	1 061	3 395	1 480	4,1%	5,3%	5,3%	83%
Hôtels en développement	39	137	54	17,4%	N/A	N/A	3%
Total Hôtels en bail	1 100	3 532	1 534	4,5%	5,3%	5,3%	86%
Hôtels en murs & fonds	246	1 275	250	2,9%	6,5%	6,4%	14%
Total Hôtellerie	1 346	4 807	1 784	4,3%	5,5%	5,5%	100%
Non stratégique (Commerces)	285	447	224	- 4,3%	6,5%	6,7%	
TOTAL	1 631	5 255	2 008	3,2%	5,7%	5,5%	

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendement EBITDA sur les hôtels en murs & fonds.

La croissance à périmètre constant du patrimoine hôtelier s'accélère en 2017 à 4,3% (contre 2,1% en 2016) et valide le positionnement stratégique du groupe sur les grandes métropoles européennes. Les principaux moteurs de cette hausse sont les hôtels en bail (+ 4,1%) et les développements (+ 17,4%).

Par ailleurs, la taille du patrimoine non stratégique a été réduite de 21% en 2017 grâce aux cessions de commerces Quick et Jardiland. En tenant compte des promesses signées, dont l'intégralité des restaurants Quick restants, la réduction est de 45%.

Début 2018, l'opération de fusion-absorption de FDM Management par FDM a transformé le patrimoine hôtelier du groupe. Proforma de cette opération, le profil de revenus du groupe offrira une meilleure exposition au secteur hôtelier en croissance et un profil de rendement/risque amélioré :

- ◆ les hôtels en bail représenteront 70% du patrimoine hôtelier (contre 85% fin 2016)
- ◆ les hôtels en murs & fonds représenteront 30% du patrimoine (contre 15% à fin 2016).

Répartition géographique

(M€, Hors Droits)	Valeur 2016 PdG	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Var. 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt ⁽²⁾ 2016	Rdt ⁽²⁾ 2017	% de la valeur totale
France	692	1 923	736	3,3%	5,0%	5,0%	41%
Paris	271	649	295	6,3%	4,0%	4,1%	17%
Grand Paris (hors Paris)	118	312	124	0,6%	5,1%	5,2%	7%
Grandes Métropoles Régionales	177	453	182	0,7%	5,7%	5,6%	10%
Autres villes	125	509	135	3,0%	6,4%	6,0%	8%
Allemagne	169	522	254	6,3%	5,7%	5,5%	14%
Francfort	17	57	28				2%
Munich	10	36	18				1%
Berlin	16	42	20				1%
Autres villes	125	387	188				11%
Belgique	175	339	169	-0,3%	5,8%	6,1%	9%
Bruxelles	32	64	32				2%
Autres villes	143	274	137				8%
Espagne	6	611	306	7,1%	6,2%	5,4%	17%
Madrid	2	247	124				7%
Barcelone	0	235	117				7%
Autres villes	4	130	65				4%
Autres pays	58	137	69	12,7%	6,3%	5,5%	4%
TOTAL HÔTELS EN BAIL	1 100	3 532	1 534	4,5%	5,3%	5,3%	86%
France	43	224	46	6,8%	6,1%	6,1%	3%
Lille	23	117	24				1%
Autres villes	20	108	22				1%
Allemagne	187	973	188	2,6%	6,6%	6,5%	11%
Berlin	116	619	120				7%
Dresde & Leipzig	51	249	48				3%
Autres villes	20	105	21				1%
Belgique	16	79	16	2,0%	6,6%	6,3%	1%
TOTAL HÔTELS EN MURS & FONDS	246	1 275	250	2,9%	6,5%	6,4%	14%
TOTAL HÔTELLERIE	1 346	4 807	1 784	4,3%	5,5%	5,5%	100%
Non stratégique (Commerces)	285	447	224	-4,3%	6,5%	6,7%	

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendement hors actifs en développement ; rendement EBITDA sur les hôtels en murs & fonds.

La performance robuste du portefeuille, à la fois sur les hôtels en bail et en murs & fonds, valide la stratégie du groupe de renforcement sur les grandes métropoles européennes avec :

- ◆ la croissance des valeurs sur les hôtels en bail de +4,5% avec :
 - ◆ +7,2% sur le portefeuille espagnol acquis fin 2016
 - ◆ +3,3% sur la France avec le retour de la croissance locative du secteur hôtelier et la renégociation des baux avec B&B (rallongement de la maturité de 12 ans sur 158 hôtels en France)
 - ◆ +6,3% sur l'Allemagne grâce à la bonne tenue des marchés sur les villes cibles du groupe (Hambourg, Francfort, Berlin)

- ◆ la bonne performance des hôtels en murs & fonds (+2,9%) qui améliore encore la création de valeur réalisée en 2016 (+6%)
- ◆ le portefeuille de neuf hôtels à Berlin, Dresde & Leipzig en contrat de management a continué sur sa lancée avec une hausse des valeurs de 2,6% pour totaliser 14,8% depuis l'acquisition en août 2016
- ◆ la bonne performance du portefeuille de neuf actifs en franchise dans le Nord de la France (+4,8%) reflète l'expertise des équipes hôtelières du groupe.

1.5.4.10.3. Hôtels en murs & fonds – valeur par chambre

(K€, 100%)	Nombre de chambres 2017	Valeur par chambre 2016	Valeur par chambre 2017	Var. (%)
France	880	239	247	3,4%
Allemagne	4 575	153	156	1,7%
Belgique	521	148	151	2,0%
TOTAL	5 976	164	169	2,5%

La stratégie de montée en gamme de Foncière des Régions s'est traduite par une forte hausse des valeurs par chambre depuis 2015 (+48%). Le niveau de 156 K€/chambre reste inférieur à la moyenne des autres capitales européennes.



1.6. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES

L'activité de Foncière des Régions consiste en l'acquisition, la détention, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, notamment de Bureaux en France et en Italie, de Logements en Allemagne et d'Hôtels en Europe.
Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Conseil d'Administration.

1.6.1. Comptes consolidés

1.6.1.1. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2017, le périmètre de consolidation de Foncière des Régions comprend des sociétés situées en France et dans plusieurs pays européens (Bureaux en France et en Italie ; Résidentiel en Allemagne et en France, Autriche, Danemark et Luxembourg ; Hôtels en Allemagne, au Portugal, en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne). Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Filiales	2016	2017
Foncière Développement Logements	61,3%	100,0%
Foncière des Murs	49,9%	50,0%
Immeo	61,0%	61,7%
Beni Stabili	52,2%	52,4%
OPCI CB 21 (Tour CB 21)	75,0%	75,0%
République (ex-Urbis Park)	59,5%	100,0%
Fédérimmo (Carré Suffren)	60,0%	60,0%
SCI Latécoëre (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex)	100,0%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers	100,0%	50,1%
SCI 11, Place de l'Europe (Campus Eiffage)	50,1%	50,1%

Suite aux rachats de parts des sociétés Foncière Développement Logements et République en fin d'année 2017, ces sociétés sont désormais détenues à 100%.

Suite à l'entrée des Assurances du Crédit Mutuel au capital des SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (immeubles Silex1 & 2 situés à Lyon Part-Dieu), ces sociétés sont désormais contrôlées à 50,1%.

1.6.1.2. Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 14 février 2018.

1.6.1.3. Comptes de résultat simplifié part du groupe

PdG (M€)	2016	2017	var.	%
Loyers nets	526,1	539,4	13,3	2,5%
Coûts de fonctionnement	- 62,1	- 64,1	- 2,0	3,2%
<i>en % des loyers nets</i>	- 11,8%	- 11,9%		
Résultat des autres activités	10,0	7,3	- 2,7	- 27,0%
Amortissement des biens d'exploitation	- 5,9	- 7,2	- 1,3	22,0%
Variation nette des provisions et autres	- 5,5	- 2,9	2,6	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	462,6	472,5	9,9	2,1%
<i>en % des loyers nets</i>	87,9%	87,6%		
Résultat net des immeubles en stock	- 2,8	- 2,2	0,6	-
Résultat des cessions d'actifs	37,4	28,8	- 8,6	-
Résultat des ajustements de valeur	465,2	627,2	162,0	-
Résultat des cessions de titres	11,3	- 2,2	- 13,5	-
Résultat des variations de périmètre	- 11,2	- 2,2	9,0	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	962,4	1 121,9	159,5	16,6%
Coût de l'endettement financier net	- 147,7	- 152,2	- 4,5	3,0%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	31,4	- 0,5	- 31,9	- 101,6%
Actualisation des dettes et créances	- 4,6	- 6,8	- 2,2	47,8%
Variation nette des provisions financières	- 40,6	- 14,4	26,2	- 64,5%
Quote-part de résultat des entreprises associées	24,7	34,8	10,1	-
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	825,5	982,9	157,4	-
Impôts différés	- 32,6	- 61,4	- 28,8	88,3%
Impôts sur les sociétés	- 6,0	- 7,4	- 1,4	-
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	787,0	914,1	127,1	-
Profit ou perte des activités abandonnées	- 4,2	0,0	4,2	-
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	782,8	914,1	131,3	-

L'activité abandonnée correspond, sur l'exercice 2016, au secteur Logistique. À compter du 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion de la société Foncière Europe Logistique dans la société Foncière des Régions et à la cession effective des principaux actifs, l'activité Logistique résiduelle, non significative à l'échelle du groupe, ne figure plus en activité abandonnée et a été reclassée dans le secteur Bureaux France dans les états financiers.

1.6.1.3.1. Hausse des loyers nets en part du groupe de 2,5%

Les loyers nets varient sous l'effet conjugué des acquisitions, cessions et livraisons des développements ainsi que de l'effet de l'indexation sur le secteur Résidentiel Allemagne. Pour rappel, le secteur Bureaux Italie progresse aussi sous l'effet de l'augmentation du taux de détention en année pleine (taux de détention moyen 2016 : 50,12%, 2017 : 52,4%).

Les loyers nets par secteur opérationnel sont les suivants :

PdG (M€)	2016	2017	var.	%
Bureaux France	239,0	232,4	- 6,6	- 2,8%
Bureaux Italie (yc Commerces)	84,0	80,7	- 3,3	- 3,9%
Résidentiel Allemagne	116,1	128,8	12,7	10,9%
Hôtels en Europe (yc Commerces)	81,4	93,1	11,7	14,4%
Résidentiel France	5,6	4,5	- 1,1	- 19,6%
TOTAL DES LOYERS NETS	526,1	539,4	13,3	2,5%

Bureaux France : baisse des loyers nets part du groupe de - 6,6 M€ principalement sous l'effet combiné des libérations pour développements et des cessions (- 12 M€), des acquisitions et livraisons de développement (+ 9 M€) et de la légère dégradation des charges locatives non récupérées suite à la réintégration des activités résiduelles de Logistique (- 0,7 M€) et à l'augmentation non récurrente des taxes non récupérables sur projets en développements (- 2,3 M€).

Bureaux Italie : baisse des loyers nets part du groupe de - 3,3 M€ liée au partage de 40% du portefeuille Telecom Italia, réalisé à la fin du premier semestre 2017.

Résidentiel Allemagne : la hausse des loyers nets part du groupe s'établit à 12,7 M€ sous l'impulsion des acquisitions (+ 15 M€) accompagnée des effets de l'indexation (+ 4,5 M€), minorée par les cessions (- 7 M€).

Hôtels en Europe : hausse des loyers nets part du groupe de + 11,7 M€. Cette hausse nette est le résultat d'une progression des revenus du secteur hôtelier (+ 20 M€) principalement liée aux acquisitions de l'exercice 2017 en Espagne (+ 16 M€), en partie compensée par une baisse liée aux cessions d'actifs *non core* AccorHotels (- 7 M€).

1.6.1.3.2. Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets s'élevèrent à 64 M€ contre 62 M€ au 31 décembre 2016, principalement en raison de l'impact non récurrent des frais sur projets abandonnés (appel d'offres). Les coûts de fonctionnements nets sont stables en pourcentage des loyers nets à environ 12%.

1.6.1.3.3. Revenus des autres activités

Le résultat des autres activités (7,3 M€) concerne principalement les activités de promotion immobilière et les résultats des sociétés de parkings. Compte tenu du désengagement significatif réalisé en fin d'année 2016, les résultats de l'activité Parking (hors amortissements et provisions) sont passés de + 4 M€ à + 2,3 M€. L'activité de promotion immobilière dégage sur l'exercice un résultat de 5 M€.

1.6.1.3.4. Amortissements des biens d'exploitation

Les amortissements des biens d'exploitations (- 7,2 M€ en 2017 contre - 5,9 M€ en 2016) sont constitués de l'amortissement immobilier des sièges sociaux, des immeubles de coworking et de l'amortissement des autres immobilisations corporelles et incorporelles. Ce poste enregistre une hausse liée au reclassement d'immeubles de placement à immeubles d'exploitation (« own occupied buildings » de l'activité coworking), minorée par l'effet des cessions des parkings.

1.6.1.3.6.1. Quote-part de résultat des entreprises associées

Part du groupe	En % de détention	Valeur 2016	Contribution aux résultats	Valeur 2017	Var. (%)
OPCI Foncière des Murs	9,95%	37,0	4,4	37,1	0,1%
Lénovilla (New Vélizy)	50,10%	59,6	11,7	71,2	19,5%
Euromed	50,00%	41,2	10,6	39,3	- 4,6%
SCI Latécoère 2 (Extension DS) ⁽¹⁾	50,10%	1,5	2,7	0,0	N/A
FDM Management	20,35%	71,1	2,2	71,6	0,6%
Autres participations	n/a	14,4	3,2	22,6	56,8%
TOTAL		224,8	34,8	241,7	7,0%

(1) La société Latécoère 2 est consolidée en IG à compter du 31 décembre 2017.

Les sociétés mises en équivalence concernent les secteurs Bureaux France et Hôtels en Europe :

- ◆ Lénovilla concerne le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thalès et partagé avec Crédit Agricole Assurances
- ◆ SCI Latécoère 2 concerne l'extension du campus Dassault Systèmes (12 800 m²), également à Vélizy et partagé avec Crédit Agricole Assurances
- ◆ Euromed à Marseille, porte sur le développement de quatre immeubles de Bureaux à Marseille (48 000 m²) et un hôtel de 210 chambres en partenariat avec Crédit Agricole Assurances. Les deux derniers immeubles du projet ont été achevés et vendus en 2017

1.6.1.3.5. Variation de juste valeur des actifs

Le compte de résultat enregistre les variations de valeurs des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'exercice 2017, la variation de juste valeur des actifs de placement est positive de 627 M€ PdG. La ventilation des variations de valeurs des immeubles de placement par secteur opérationnel est la suivante :

◆ Bureaux France :	+ 242 M€
◆ Bureaux Italie :	+ 31 M€
◆ Hôtels en Europe :	+ 41 M€
◆ Résidentiel Allemagne :	+ 313 M€

Le résultat opérationnel progresse de 160 M€ et s'élève ainsi à 1122 M€ contre 962 M€ au 31 décembre 2017.

1.6.1.3.6. Agrégats financiers

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 0,5 M€ contre + 31,4 M€ au 31 décembre 2016 en raison de la variation positive de valeurs des instruments de couverture pour + 39,7 M€ et des variations négatives de valeurs des Ornanes pour - 40,2 M€.

- ◆ FDM Management est une filiale de Foncière des Murs dédiée à la détention d'hôtels en murs & fonds. Début 2018, les actionnaires de Foncière des Murs ont approuvé la fusion-absorption de FDM Management, dès lors consolidée
- ◆ OPCI Foncière des Murs concerne deux portefeuilles d'hôtels Campanile (32 hôtels) et AccorHotels (39 hôtels) détenus à 80% par Crédit Agricole Assurances.

La variation de la période (+ 17 M€) s'explique par le résultat dégagé sur la période (+ 34,8 M€), l'affectation aux associés des pertes (+ 5,2 M€) et les distributions de dividendes (- 17,8 M€).

1.6.1.3.6.2. Résultat Net Récurrent des entreprises associées

PdG (M€)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels (en bail)	Hôtels (en Murs et Fonds)	2017
Loyers nets/EBITDA Murs & Fonds	10,2	-	4,4	13,1	27,7
Coûts de fonctionnement	- 0,4	-	- 0,4	- 0,7	- 1,5
Résultat des autres activités	1,4	- 0,4	-	-	1,0
Coût de l'endettement financier net	- 2,2	-	- 1,1	- 3,6	- 6,9
Impôts sur les sociétés	-	-	- 0,1	- 0,6	- 0,7
QUOTE-PART DE RNR DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	8,9	- 0,4	2,8	8,1	19,5

1.6.1.3.6.3. Fiscalité

La charge d'impôts sur les sociétés correspond aux impôts :

- ◆ des sociétés étrangères ne bénéficiant pas ou partiellement du régime de transparence fiscale (Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Portugal)
- ◆ des filiales françaises SIIC ou italiennes possédant une activité taxable.

L'impôt sur les sociétés de - 7,4 M€ comprend le dégrèvement de la contribution de 3% sur les dividendes (+ 2 M€), la retenue à la source sur les dividendes perçus par Foncière des Régions et provenant de sa filiale italienne (- 2 M€), les impôts suites aux ventes (- 3,6 M€) et les impôts sur les bénéfices taxables (- 2,8 M€).

1.6.1.3.6.4. Résultat net récurrent (RNR) en hausse de 10% soit + 35 M€

	Résultat net Part du groupe	Retraitements	RNR 2017	RNR 2016
LOYERS NETS	539,4	0,0	539,4	526,3
Coûts de fonctionnement	- 64,1	4,4	- 59,7	- 60,3
Résultat des autres activités	7,3	- 0,4	7,0	9,6
Amortissement des biens d'exploitation	- 7,2	7,2	0,0	0,0
Variation nette des provisions et autres	- 2,9	2,9	0,0	0,0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	472,5	14,1	486,6	475,6
Résultat net des immeubles en stock	- 2,2	2,2	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	28,8	- 28,8	0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	627,2	- 627,2	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	- 2,2	2,2	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	- 2,2	2,2	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 121,9	- 635,2	486,6	475,6
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0	0,0	0,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 152,2	41,4	- 110,8	- 129,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 0,5	0,5	0,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	- 6,8	6,8	0,0	0,0
Variation nette des provisions financières	- 14,4	14,4	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	34,8	- 15,3	19,5	13,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	982,9	- 587,5	395,4	360,1
Impôts différés	- 61,4	61,4	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	- 7,4	3,2	- 4,2	- 4,3
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	914,1	- 522,9	391,2	355,8
Profit ou perte des activités abandonnées	0,0	0,0	0,0	0,4
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	914,1	- 522,9	391,2	356,2

- ◆ Les résultats de variations de périmètre (- 2,2 M€) correspondent exclusivement aux frais d'acquisitions de titres de sociétés consolidées conformément à la norme IFRS 3R.
- ◆ Le coût de l'endettement est impacté à hauteur de 41,4 M€ par les coûts de restructuration anticipée de la dette, y compris rachat de l'Ornane Beni Stabili, qui a permis d'annuler le risque dilutif de l'instrument.

1.6.1.3.6.5. Résultat net récurrent par activité

PdG (M€)	Bureaux France	Bureaux Italie (yc commerces)	Résidentiel Allemagne	Hôtels en Europe (yc commerces)	Résidentiel France	Corporate ou secteur non affectable	Intercos Inter-secteur	2017
Loyers nets (av. élim. Interco)	232,4	80,7	128,8	93,1	4,5	-	-	539,4
Loyers nets (ap. élim. Interco)	226,2	80,7	128,8	91,9	4,5	- 0,1	7,4	539,4
Coûts de fonctionnement	- 14,2	- 9,5	- 22,1	- 4,3	- 1,5	- 0,7	- 7,4	- 59,7
Résultat des autres activités	5,1	- 0,9	0,5	-	-	2,3	-	7
Coût de l'endettement financier net	4,7	- 16,4	- 24,8	- 16	- 0,7	- 57,6	-	- 110,8
Quote-part de résultat des entreprises associées	8,9	- 0,4	-	11	-	-	-	19,5
Impôts sur les sociétés	0,3	- 0,2	- 2,4	- 1,4	-	- 0,5	-	- 4,3
RÉSULTAT NET RÉCURRENT	231	53,3	80,1	81,2	2,3	- 56,7	-	391,2

1.6.1.4. Compte de résultat consolidé simplifié

(M€, 100%)	2016	2017	var.	%
Loyers nets	815,4	850,0	34,6	4,2%
Coûts de fonctionnement	- 93,6	- 101,4	- 7,8	8,4%
Résultat des autres activités	13,1	6,2	- 6,9	- 52,6%
Amortissement des biens d'exploitation	- 8,5	- 9,9	- 1,4	16,7%
Variation nette des provisions et autres	- 9,1	- 6,0	3,1	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	717,2	739,0	21,8	3,0%
Résultat net des immeubles en stock	- 5,6	- 4,4	1,2	-
Résultat des cessions d'actifs	72,4	43,7	- 28,7	-
Résultat des ajustements de valeur	644,5	915,9	271,4	-
Résultat des cessions de titres	17,7	- 4,1	- 21,8	-
Résultat des variations de périmètre	- 17,6	- 3,3	14,3	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 428,8	1 686,7	257,9	18,1%
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0	0,0	-
Coût de l'endettement financier net	- 236,3	- 236,9	- 0,6	0,3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	27,4	0,1	- 27,3	- 99,6%
Actualisation des dettes et créances	- 3,6	- 6,8	- 3,2	88,6%
Variation nette des provisions financières	- 52,8	- 23,3	29,5	- 55,9%
Quote-part de résultat des entreprises associées	27,4	43,2	15,8	-
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	1 190,9	1 463,0	272,1	-
Impôts différés	- 56,9	- 98,4	- 41,5	72,8%
Impôts sur les sociétés	- 10,7	- 12,0	- 1,3	12,6%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	1 123,3	1 352,6	229,3	-
Profit ou perte des activités abandonnées	- 4,2	0,0	4,2	-
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 4,2	0,0	4,2	-
Intérêts minoritaires	- 336,3	- 438,5	- 102,2	-
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE	782,8	914,1	131,3	-

1.6.1.4.1. Hausse des loyers nets consolidés de 34,6 M€ (+ 4,2%)

Les loyers nets progressent principalement sous l'effet des acquisitions, des livraisons d'actifs en développement et de l'effet de l'indexation sur le secteur résidentiel Allemagne. Cette progression est atténuée par les cessions. Les loyers nets par secteur opérationnel sont les suivants :

(M€, 100%)	2016	2017	var.	%
Bureaux France	264,0	257,4	- 6,6	- 2,5%
Bureaux Italie (yc Commerces)	164,2	172,8	8,6	5,2%
Résidentiel Allemagne	187,7	205,8	18,1	9,6%
Hôtels en Europe (yc Commerces)	190,5	206,6	16,1	8,5%
Résidentiel France	9,1	7,4	- 1,7	- 18,7%
TOTAL DES LOYERS NETS	815,4	850,0	34,6	4,2%

1.6.1.5. Bilan consolidé simplifié part du groupe

PdG (M€)	Actif		Passif	
	2016	2017	2016	2017
Immeubles de placement	10 260	11 171		
Immeubles en développement	653	409		
Autres immobilisations	116	211		
Participations dans les entreprises associées	225	244		
Actifs financiers	213	298		
Impôts différés actifs	6	4	Capitaux propres	5 302
Instruments financiers	35	37	Emprunts	6 879
Actifs destinés à la vente	228	352	Instruments financiers	345
Trésorerie	991	1 089	Impôts différés	241
Activités abandonnées	69	0	Autres passifs	335
Autres actifs	334	365	Activités abandonnées	27
TOTAL	13 130	14 181		14 181

1.6.1.5.1. Immobilisations

Le patrimoine (hors actifs destinés à la vente) à fin décembre par secteur opérationnel est le suivant :

PdG (M€)	2016	2017	var.	dont var. de Juste Valeur
Bureaux France	4 825	4 989	164	242
Bureaux Italie (yc Commerces)	2 088	1 873	- 215	31
Résidentiel Allemagne	2 467	3 024	557	313
Hôtels en Europe (yc Commerces)	1 398	1 651	253	41
Résidentiel France	237	240	3	0
Parkings	14	14	0	0
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	11 030	11 791	762	627

La variation des immobilisations en Bureaux France est principalement impactée par la hausse de juste valeur des immeubles de placement (+ 242 M€), et la réalisation de travaux sur immeubles en développement (+ 103 M€).

La variation des immobilisations en Bureaux Italie (- 215 M€) est principalement impactée par le partage du portefeuille Telecom Italie (323 M€ en part du groupe) en partie compensé par l'acquisition de 96 M€ de Bureaux à Milan, dont un portefeuille de 17 actifs auprès du groupe Credito Valtellinese.

La variation des immobilisations d'Hôtels en Europe est essentiellement liée aux acquisitions en Espagne (+ 280 M€ en part du groupe), à l'exercice de cinq options d'achat d'Hôtels NH (+ 62 M€, dont 29 M€ d'acompte versé en 2016), à la variation positive de juste valeur (+ 41 M€), et aux travaux réalisés sur l'exercice y compris sur actifs en développement (+ 46 M€). Les cessions en valeur d'expertise 2016 de - 66 M€ (dont 33 actifs Quick représentant - 49 M€), et le reclassement en actifs destinés à la vente de 48 actifs Quick et de cinq actifs Jardiland (montant total de - 93 M€) compensent en partie cette hausse.

La variation des immobilisations du secteur Résidentiel Allemagne est principalement liée aux acquisitions de la période (357 M€), aux travaux réalisés sur l'exercice pour 44 M€, à la variation de juste valeur de 313 M€ ainsi qu'aux reclassements d'immeubles, en cours d'exercice, en actifs destinés à la vente pour - 190 M€.

1.6.1.5.1.1. Actifs destinés à la vente

Les actifs destinés à la vente sont majoritairement composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. La variation entre 2016 et 2017 de + 124 M€ est principalement liée aux ventes réalisées et aux nouvelles promesses signées. Pour rappel le secteur Hôtels en Europe enregistre de nouvelles promesses (93 M€) relatives à 5 Jardiland et 48 restaurants Quick.

1.6.1.5.1.2. Capitaux propres groupe

Les capitaux propres passent de 5 302 M€ à fin 2016 à 6 363 M€ au 31 décembre 2017, soit une hausse de 1 061 M€ qui s'explique principalement par :

- ◆ le résultat de la période : + 914 M€
- ◆ les augmentations de capital nette de frais + 469 M€, dont 396 M€ réalisés en janvier 2017
- ◆ l'impact de la distribution en numéraire du dividende : - 325 M€
- ◆ les instruments financiers en capitaux propres : + 2 M€.

1.6.1.5.1.3. Autres Actifs

Ce poste inclut les régularisations de charges (charges sur immeubles à refacturer aux locataires) pour 95 M€. À noter que les autres passifs comprennent les appels de fonds (provisions pour charges) reçus des locataires pour 105 M€.

1.6.1.5.1.4. Autres passifs

La variation de ce poste de + 87 M€ est principalement liée à la comptabilisation du différé de paiement sur les acquisitions du secteur Hôtels en Europe (+ 54 M€), et des variations des dettes fournisseurs d'immobilisations notamment sur les travaux liés aux projets en développements (+ 38 M€).

1.6.1.6. Bilan consolidé simplifié

100% (M€) Actif	2016	2017	Passif	2016	2017
Immeubles de placement	16 170	17 733			
Immeubles en développement	593	685			
Autres immobilisations	177	230			
Participations dans les entreprises associées	345	369	Capitaux propres part du groupe	5 302	6 363
Actifs financiers	255	355	Intérêts non contrôlant	3 166	3 805
Impôts différés actifs	11	6	Capitaux propres	8 468	10 168
Instruments financiers	41	48	Emprunts	9 737	10 121
Actifs destinés à la vente	298	520	Instruments financiers	429	323
Trésorerie	1 083	1 297	Passifs d'impôts différés	410	551
Activités abandonnées	69	0	Activités abandonnées	27	0
Autres	458	491	Autres	429	571
TOTAL	19 501	21 733		19 501	21 733

1.6.1.6.1. Immeubles de placement et immeubles en développement

Ces deux postes d'immobilisations augmentent de 1 655 M€ principalement sous l'effet des variations de valeurs pour 900 M€, des acquisitions d'actifs et travaux (yc développements) pour 1 932 M€ et du reclassement en Actifs destinés à la vente pour - 1 165 M€. Les acquisitions-travaux (1 626 M€) et travaux sur actifs en développement (306 M€) se ventilent par secteurs opérationnels comme suit :

- ◆ + 124 M€ sur les Bureaux France incluant le changement de mode de consolidation de Mise en Équivalence en Intégration Globale de la société Latécoère 2 (extension DS campus), et + 103 M€ de travaux sur développements
- ◆ + 691 M€ sur le secteur Hôtels en Europe, et + 84 M€ de travaux sur développements
- ◆ + 651 M€ sur le secteur Résidentiel Allemagne
- ◆ + 159 M€ en Bureaux Italie et + 119 M€ de travaux sur développement.

1.6.1.6.2. Participations dans les entreprises associées

Les titres de participations dans les entreprises associées augmentent de + 23,5 M€. Cette variation est liée au résultat de la période (+ 43,2 M€), minorée par les distributions de dividendes et affectations des quotes-parts de pertes (- 19,7 M€).

1.6.1.6.3. Actifs financiers

Les actifs financiers augmentent sous l'effet du paiement d'acomptes pour acquisitions de titres de sociétés dans le secteur résidentiel Allemagne (125 M€).

1.6.1.6.4. Activités abandonnées (activité Logistique en 2016)

À compter du 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion de la société FEL dans la société Foncière des Régions, l'activité Logistique résiduelle non significative à l'échelle du groupe (un seul actif encore en détention), ne figure plus en activité abandonnée et a été reclassée dans le secteur Bureaux France dans les états financiers.

1.6.1.6.5. Impôts différés

Les impôts différés nets représentent un passif de 545 M€ contre 399 M€ au 31 décembre 2016. Cette hausse de 146 M€ est principalement due aux acquisitions réalisées et à l'augmentation de valeur des actifs sur les secteurs Résidentiel Allemagne et Hôtels en Espagne.

1.6.1.6.6. Autres passifs

La variation de ce poste de + 142 M€ est principalement liée aux nouvelles dettes de différés de paiement suite aux acquisitions du secteur Hôtels en Espagne (+ 54 M€) et à la variation des dettes fournisseurs (+ 54 M€) en grande partie sur les travaux liés aux immeubles en développement.

1.7. RESSOURCES FINANCIÈRES

1.7.1. Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	2016	2017
Dettes nettes (en M€)	5 888	5 691
Taux moyen de la dette	2,21%	1,87%
Maturité moy. de la dette (en années)	5,7	6,2
Taux de couverture active moyen	81%	75%
Maturité moyenne de la couverture	5,7	6,3
LTV Droits Inclus	44,6%	40,4%
ICR	3,60	4,36

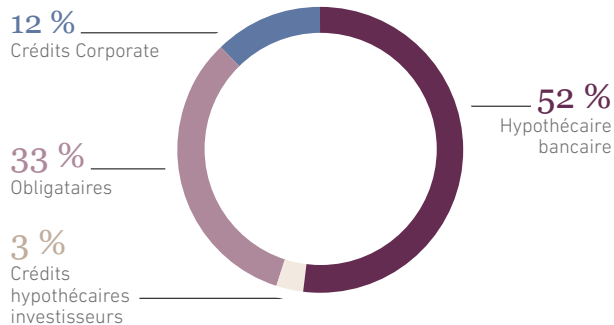
1.7.2. Dette par nature

La dette nette part du groupe de Foncière des Régions s'élève au 31 décembre 2017 à 5,7 Md€ (8,8 Md€ en consolidé) en baisse de près de 200 M€ par rapport à fin 2016 sous les effets de l'augmentation de capital de 400 M€ réalisée en janvier 2017 et du partage de 40% du portefeuille Telecom Italia.

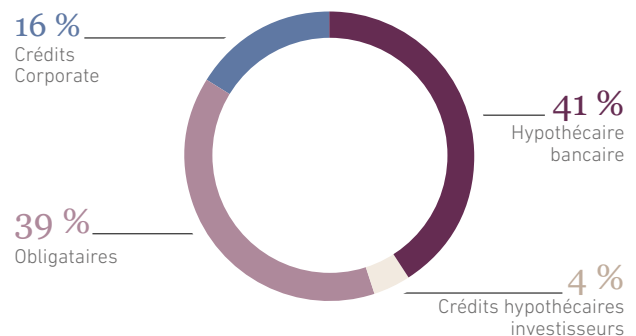
En engagements part du groupe, la part des dettes Corporate (obligation et crédits) reste majoritaire à 55% (contre 53% en 2016).

Par ailleurs, à fin décembre 2017, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à près de 2,5 Md€ en part du groupe (2,8 Md€ en consolidé). Au 31 décembre 2017, Foncière des Régions dispose notamment d'un encours de Billets de Trésorerie de 777,4 M€.

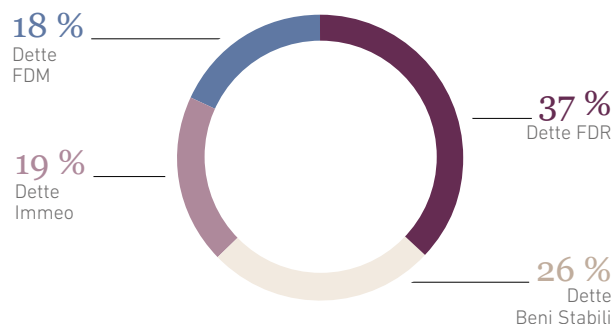
› Engagements consolidé par nature



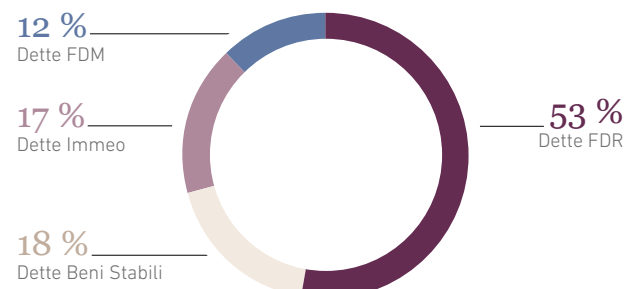
› Engagements part du groupe par nature



› Engagements consolidé par société



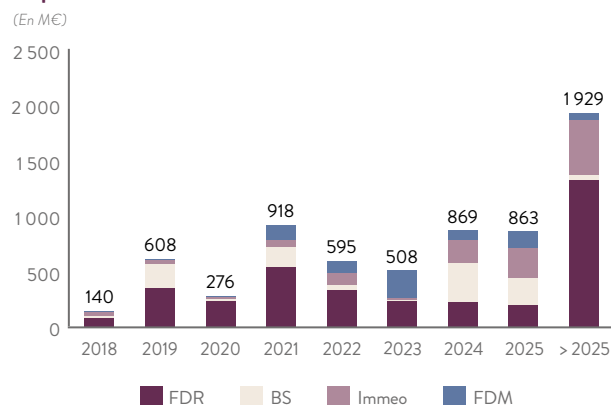
› Engagements part du groupe par société



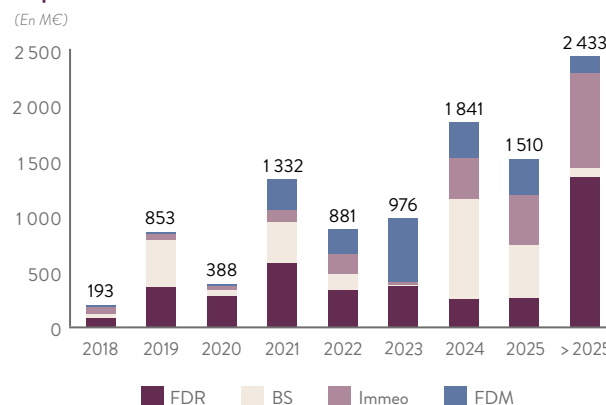
1.7.3. Échéanciers des dettes

La maturité moyenne de la dette de Foncière des Régions gagne 0,5 année, pour s'établir à 6,2 ans à fin décembre 2017 du fait des refinancements ou des nouvelles levées de dettes effectuées en 2017 sur des maturités longues. Les prochaines échéances 2018 résultent exclusivement des amortissements réguliers de la dette ou, s'agissant de Foncière des Régions, de l'arrivée à terme d'un crédit corporate, non tiré à fin 2017 et en cours de renouvellement.

› Échéancier d'amortissement d'engagement par sociétés (en PdG)



› Échéancier d'amortissement d'engagement par sociétés (en consolidé)



1.7.4. Principaux mouvements de la période

1.7.4.1. Une activité de financement et refinancement soutenue : 3,2 Md€ en 100% (2,0 Md€ PdG)

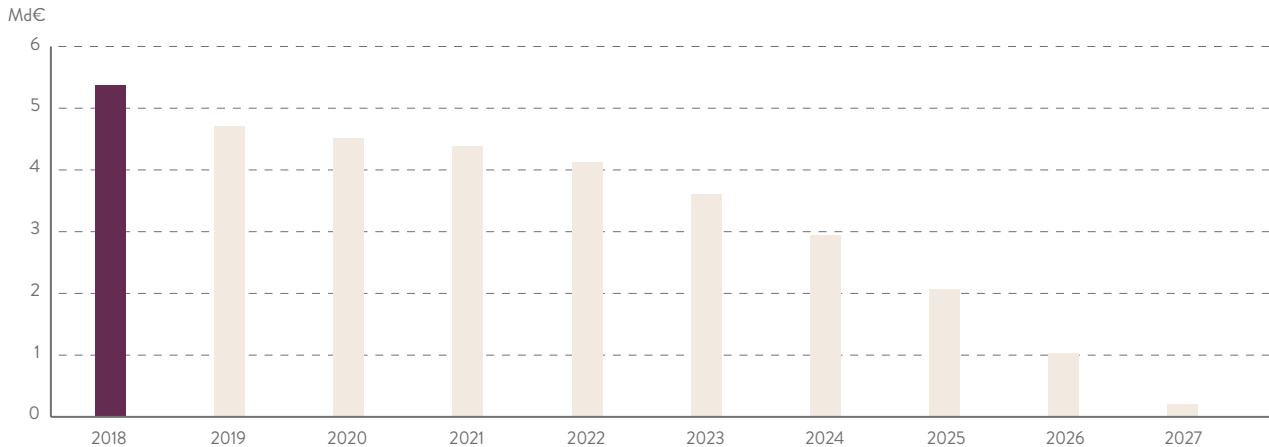
- ◆ En 2017, Foncière des Régions a poursuivi sa stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité avec 825 M€ (825 M€ PdG) de fonds levés ou refinancés :
 - ◆ au mois de juin 2017 Foncière des Régions a procédé avec succès au placement d'une émission obligataire de 500 M€, à échéance 2027, offrant un coupon fixe de 1,500%, soit un *spread* de 85 bps. Cette opération était couplée à une offre de rachat en numéraire sur une partie des obligations 2021 portant intérêt au taux fixe de 1,750%. Le montant total des obligations ainsi rachetées a été de 273,1 M€ (sur une souche totale 2021 de 500 M€)
 - ◆ sur le second semestre ou immédiatement post-clôture 2017, Foncière des Régions a par ailleurs levé ou renégocié pour 325 M€ de crédits corporate (dont 100 M€ de *new money*), non mobilisés à fin 2017, sur des maturités de 7 ans.
- ◆ Beni Stabili (Bureaux Italie) a significativement amélioré la qualité de sa dette avec l'obtention du rating BBB- auprès de S&P cette année et à travers le financement et le refinancement de 1,2 Md€ (628 M€ PdG) :
 - ◆ en février 2017, rachat de son obligation convertible de 270 M€ à échéance avril 2019, venant ainsi réduire le risque de dilution future
 - ◆ en juillet et août 2017, deux financements hypothécaires LT sur des maturités de 8,5 et 10 ans pour un montant global de 336 M€, partiellement tirés à fin 2017
 - ◆ après l'obtention de son rating BBB- en juillet 2017, émission d'une obligation sèche de 300 M€ à 7 ans (échéance 2024) à un coupon de 1,625%.
- ◆ Sur FDM (Hôtels en Europe), le groupe a levé 724 M€ de financement (289 M€ PdG) afin de financer la croissance de son patrimoine, avec notamment :
 - ◆ en mars 2017, un financement hypothécaire de 279 M€ à 8 ans dans le cadre de l'acquisition de 17 hôtels (3 335 chambres) en Espagne, majoritairement classés 4 et 5 étoiles et localisés en centre-ville des principales métropoles espagnoles, essentiellement Barcelone et Madrid
 - ◆ en avril et mai 2017, levée de 105 M€ dans le cadre de deux financements à 10 ans adossés à des portefeuilles d'hôtels B&B et NH en Allemagne
 - ◆ en mai, refinancement d'un portefeuille de 166 actifs B&B en France, détenus via l'OPPCI B2 Hotel Invest d'un montant de 290 M€ à 7 ans.
- ◆ Immeo (Résidentiel allemand) a levé et refinancé 427 M€ (260 M€ PdG) de dettes, afin de continuer son développement et le renforcement de son patrimoine à Berlin :
 - ◆ 115 M€ à 10 ans pour l'acquisition d'un portefeuille de 1 827 lots à Berlin, Dresde et Leipzig
 - ◆ 176 M€ au travers de plusieurs petits financements, tous à 10 ans, afin de financer des acquisitions essentiellement sur Berlin, Dresde & Leipzig et Hambourg
 - ◆ le refinancement de dettes existantes afin d'en optimiser la maturité et les conditions, voire d'en augmenter le montant. Au total 165 M€ ont ainsi été levés, adossés à long terme (9,9 ans en moyenne) à des portefeuilles situés pour moitié sur Essen et Duisburg, pour moitié sur Berlin.

1.7.5. Profil de couverture

Au cours de l'année 2017, le cadre de la politique de couverture est resté inchangé, soit une dette couverte en moyenne sur l'année entre 90% et 100%, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité équivalente ou supérieure à la celle de la dette.

Sur la base de la dette nette en part du groupe au 31 décembre 2017, Foncière des Régions est couverte à hauteur de 79% à 5 ans (+ 7% par rapport à fin 2016). La durée de vie moyenne de la couverture est de 6,3 ans.

» Échéancier des couvertures



1.7.6. Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette de Foncière des Régions continue à s'améliorer, à 1,87% en part du groupe contre 2,2% en 2016. Cette réduction s'explique principalement par l'effet « année pleine » de l'émission par Foncière des Régions en mai 2016 d'un *Green bond* à 1,875% pour 10 ans conjugué au rachat partiel de la souche à échéance janvier 2018 et par l'impact des renégociations 2016 et 2017 et des restructurations de couvertures. À titre d'information, une hausse des taux de 50 bps de l'Euribor 3 mois aurait un impact négatif de 5,7 M€ sur le résultat net récurrent.

- ◆ Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2017 à 60% sur Foncière des Régions, FDM et Beni Stabili.
- ◆ Le seuil des covenants d'ICR consolidé est distinct d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie des actifs, et peut être distinct d'une dette à l'autre sur une même foncière en fonction de l'antériorité des dettes.

Les covenants d'ICR consolidé les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- ◆ pour Foncière des Régions : 200%
- ◆ pour FDM : 200%
- ◆ pour Beni Stabili : 150%

S'agissant d'Immeo, dont la dette est presque intégralement levée sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun covenant consolidé.

1.7.6.1. Structure financière

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les filiales du groupe, les dettes de Foncière des Régions et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions et de FDM et en consolidé au niveau des autres filiales de Foncière des Régions (si leurs dettes en sont assorties).

Enfin, concernant Foncière des Régions, les crédits corporate incluent pour certains les ratios suivants :

Ratio	Covenant	Décembre 2017
LTV	60,0%	44,2%
ICR	200%	436%
Ratio dette gagée	25,0%	6,7%

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2017. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Foncière des Régions, actuellement BBB, perspective stable (rating S&P).

Détail du calcul de la *Loan-to-Value* (LTV)

PdG (M€)	2016	2017
Dettes nettes comptables	5 888	5 691
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	- 23	- 61
Promesses	- 523	- 352
Créances sur cessions	- 20	- 5
DETTE NETTE PART DU GROUPE	5 323	5 273
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	12 059	12 958
Promesses	- 523	- 352
Dettes sur acquisitions	- 22	- 60
Actifs financiers	20	104
Créances rattachées aux participations MEE	164	137
Part des entreprises associées	243	270
Valeur des actifs	11 941	13 058
LTV HORS DROITS	47,2%	42,6%
LTV DROITS INCLUS	44,6%	40,4%

1.7.7. Réconciliation avec les comptes consolidés**1.7.7.1. Dette nette**

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du groupe
Dettes bancaires	10 121	- 3 341	6 780
Trésorerie et équivalents	1 297	- 208	1 089
DETTE NETTE	8 824	- 3 133	5 691

1.7.7.2. Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Patrimoine exploitation en JV	Activités abandonnées	Activités trading en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du groupe	
Immeubles de placement & développement	18 418	1 854	317	0	46	- 8 203	12 432	
Actifs destinés à la vente	520					- 168	352	
TOTAL PATRIMOINE	18 938	1 854	317	0	46	- 8 371	12 784	
							Droits de mutations	690
							Patrimoine part du groupe Droits Inclus	13 474
							(-) QP patrimoine MEE	- 517
							PATRIMOINE POUR LE CALCUL LTV	12 958

1.7.7.3. Interest Coverage Ratio

	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du groupe
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	758,4	- 274	484,4
Coûts de l'endettement	178,6	- 67,5	111,1
ICR	4,25		4,36

1.8. REPORTING EPRA

1.8.1. Évolution des loyers nets (part du groupe)

(M€)	2016	Acquisitions	Cessions	Développements	Variations taux de détention/ Méthode de consolidation	Indexation, asset management et variations de charges	2017
Bureaux France	239	3	- 8	5	- 3	- 5	232
Bureaux Italie (yc Commerces)	84	3	- 11	0	2	2	81
Résidentiel Allemagne	116	15	- 8	0	1	4	129
Hôtels en Europe (yc Commerces)	81	17	- 11	1	24	- 18	93
Résidentiel France	6	0	- 1	0	0	0	5
TOTAL	526	38	- 39	5	24	- 16	539

1.8.1.1. Réconciliation avec les états financiers

(M€)	2017
Total du tableau d'évolution des loyers nets (PdG)	539
Ajustements	0
TOTAL DES LOYERS NETS PDG (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.3)	539
Retraitement de la part revenant aux minoritaires	311
TOTAL DES LOYERS NETS 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.4)	850

1.8.2. Actifs de placement – Données locatives

◆ Les loyers annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

◆ Taux de vacance en fin de période :

$$\frac{\text{Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}{\text{Loyers annualisés contractuels des actifs occupés (+) Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}$$

◆ Taux de vacance EPRA en fin de période :

$$\frac{\text{Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}{\text{Valeur Locative de Marché des actifs occupés et vacants}}$$

Part du groupe	Loyers bruts (M€)	Loyers nets (M€)	Loyers annualisés (M€)	Superficie (m ²)	Loyers moyens (€/m ²)	Taux de vacance en fin de période	Taux de vacance EPRA en fin de période
Bureaux France	247	232	278	1 673 117	166	2,6%	2,6%
Bureaux Italie (yc Commerces)	97	81	93	1 676 949	111	3,4%	3,3%
Résidentiel Allemagne	144	129	146	2 856 965	83	1,6%	1,6%
Hôtels en Europe (yc Commerces)	94	93	94	1 766 315	106	0,0%	0,0%
Résidentiel France	7	5	9	73 287	117	N/A	N/A
TOTAL	589	539	619	8 046 633		2,1%	2,2%

1.8.3. Actifs de placement – Valeur du patrimoine

◆ Le taux de rendement net Initial EPRA (EPRA *Net Initial Yield*) correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Loyers encaissés annualisés après déduction des avantages en cours accordés aux locataires (palier, franchises) (-) charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

PdG (M€)	Valeur de Marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits de mutation	EPRA NIY
Bureaux France	5 412	242	313	4,4%
Bureaux Italie (yc Commerces)	1 893	31	65	4,3%
Résidentiel Allemagne	3 114	313	198	3,9%
Hôtels en Europe (yc Commerces)	2 007	41	97	5,1%
Résidentiel France, Parkings et Logistique	358	0	16	1,9% ⁽¹⁾
TOTAL DÉCEMBRE 2017	12 784	627	690	4,3%

(1) Le taux présenté est calculé sur le Résidentiel France uniquement.

Réconciliation avec les éléments financiers

(M€)	2017
Total Valeur du patrimoine en PdG (Valeur de Marché)	12 784
Juste valeur des immeubles en exploitation	- 249
Sociétés Mises En Équivalence	- 517
Stocks marchands de biens et promotion immobilière	- 32
Juste valeur des parkings	- 54
ACTIFS DE PLACEMENT PDG ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.5)	11 932
Retraitement de la part revenant aux minoritaires	7 005
ACTIFS DE PLACEMENT 100% ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.5)	18 938

(1) Immeubles de placement + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

(M€)	2017
Total Variation de juste valeur de l'exercice en PdG	627
Autres	-
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEUR PDG (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.3)	627
Retraitement de la part revenant aux minoritaires	289
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEUR 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.4)	916

1.8.4. Actifs en développements

Les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles en développement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis :

- ◆ critères administratifs : permis de construire purgé
- ◆ critères techniques : 50% des marchés de travaux signés
- ◆ critères commerciaux : bonne visibilité locative.

La liste des immeubles correspondants à ces critères au 31 décembre 2017 est la suivante :

(M€)	Forme de détention	% de détention PdG	Juste Valeur décembre 2017	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût de revient y compris portage ⁽¹⁾ (M€, PdG)	% avancement	Date de livraison	Superficie à 100% (m ²)	Prélocation (%)	Rendement (%)
Riverside	IG ⁽²⁾	100%		0,5	32	66%	2018	11 000	0%	7,0%
Hélios	IG	100%		0,2	23	59%	2019	9 000	100%	>7%
Silex 2	IG	50%		0,6	83	15%	> 2020	30 900	0%	6,0%
Meudon Ducasse	IG	100%		-	22	2%	> 2020	5 100	100%	6,4%
Total Bureaux France			64	1,3	160					
Via Colonna	IG	52%		-	9	80%	2018	3 500	100%	5,1%
Piazza Monte Titano	IG	52%		0,5	12	65%	2018	6 000	100%	5%
Symbiosis (bâtiments A&B)	IG	52%		4,8	49	63%	2018	20 500	88%	>7%
Principe Amedeo	IG	52%		0,6	30	28%	2018	7 000	57%	5,2%
Corso Ferrucci	IG	52%		1,3	46	75%	2019	45 600	36%	5,7%
The Sign (bâtiment A)	IG	52%		0,7	20	3%	2019	9 500	0%	>7%
Total Bureaux Italie			225	7,9	166					
B&B Chatenay-Malabry	IG	25%		0,0	2	81%	2018	127 chambres	100%	6,3%
B&B Berlin	IG	50%		0,1	6	78%	2018	140 chambres	100%	7%
Meininger Munich	IG	50%		0,4	15	90%	2018	173 chambres	100%	6,4%
B&B Cergy	IG	25%		-	1	24%	2019	84 chambres	100%	5,9%
Meininger Porte de Vincennes	IG	50%		0,1	24	51%	2019	249 chambres	100%	6,2%
Meininger Lyon Zimmermann	IG	50%		-	9	32%	2019	169 chambres	100%	6,1%
B&B Bagnolet	IG	25%		-	2	15%	2019	108 chambres	100%	6,3%
Total Hôtels en Europe			42	0,6	59					
TOTAL			331	9,8	385					

(1) Le coût total des projets portés par les sociétés MEE (îlot Armagnac, MO Porte Dorée), projets de développements en résidentiel allemand et projets engagés début 2018 (Montpellier Orange, Meininger Marseille) s'élève à 127 M€.

Le coût de revient total des projets engagés s'élève donc à 512 M€ (cf. 1.G. Projets de développement).

(2) IG : Intégration globale.

Réconciliation avec les éléments financiers

	2017
Total juste valeur des actifs en développement	331
Projets à l'étude technique et projets non engagés	78
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS 1.6.1.5)	409

1.8.5. Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme (années)	Durée résiduelle (années)	Échéances des baux par date de 1 ^{re} option de sortie					Total (M€)	Paragraphe
			Loyers annualisés des baux expirant en						
			N+ 1	N+ 2	N+ 3 à 5	Au-delà	Total %		
Bureaux France	5,0	6,0	12%	13%	26%	49%	100%	278	1.5.1
Bureaux Italie (yc Commerces)	7,2	7,9	14%	10%	21%	54%	100%	93	1.5.2
Hôtels en Europe (yc Commerces)	10,7	12,5	4%	3%	8%	85%	100%	94	1.5.4
TOTAL	6,6	7,7	11%	10%	21%	57%	100%	465	1.4

1.8.6. Taux de rendement EPRA « Topped-Up »

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement du groupe et le passage du taux de rendement EPRA « Topped-up » au taux de rendement de Foncière des Régions.

PdG (M€)	Total 2016	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel France	Total 2017
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	11 827	5 412	1 893	3 114	2 007	281	12 707
Retraitement des actifs en développement	- 531	- 64	- 225	-	- 42	-	- 331
Retraitements des terrains et autres actifs en travaux	- 181	- 115	-	-	- 12	-	- 127
Retraitement Actifs de <i>trading</i>	-	- 12	- 12	- 4	-	- 2	- 30
Retraitement FdM M (Hôtels en Murs & Fonds)	- 246				- 250		- 250
Droits de mutation	650	313	65	198	97	16	690
Valeur droits inclus du patrimoine (1)	11 519	5 534	1 722	3 307	1 800	296	12 659
Revenus locatifs bruts annualisés	575	257	88	146	94	9	593
Charges immobilières non récupérables	- 45	- 15	- 15	- 16	- 1	- 3	- 49
Revenus locatifs nets annualisés (2)	530	242	83	137	88	8	558
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	27	22	5	-	-	-	27
Revenus locatifs nets annualisés « Topped-up » (3)	557	263	88	137	88	8	585
EPRA Net Initial Yield (2)/(1)	4,6%	4,4%	4,3%	3,9%	5,1%	1,9%	4,3%
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield (3)/(1)	4,8%	4,8%	4,5%	3,9%	5,1%	1,9%	4,5%
Passage EPRA « Topped-up » NIY et rendements FDR							
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,3%	0,9%	0,5%	0,1%	1,1%	0,4%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%	0,1%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT FONCIÈRE DES RÉGIONS (RENDEMENT BRUT)	5,5%	5,3%	5,6%	4,7%	5,5%	3,1%	5,2%



◆ Le taux de rendement EPRA « Topped-up » *Net Initial Yield* correspond au rapport :

$$\text{EPRA Topped-up NIY} = \frac{\text{Loyers encaissés annualisés après expiration des avantages en cours accordés aux locataires (palier, franchises) (-) charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

◆ Le taux de rendement EPRA « *Net Initial Yield* » correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Loyers encaissés annualisés après déduction des avantages en cours accordés aux locataires (palier, franchises) (-) charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

1.8.7. Ratio de coûts EPRA

PdG (M€)	2016	2017
Charges locatives non récupérées	- 26,4	- 27,8
Charges sur immeubles	- 19,1	- 19,2
Charges nettes sur créances irrécouvrables	- 2,2	- 2,5
Autres charges	- 4,2	- 5,0
Frais de structure	- 75,8	- 78,7
Amortissement, dépréciations et provisions nettes	0,1	- 3,7
Produits couvrants des frais généraux	18,9	23,1
Coût des autres activités et joint-venture	- 5,5	- 5,3
Charges du foncier	0,4	1,2
Coûts EPRA (yc coût de la vacance) (A)	- 113,9	- 117,9
Coût de la vacance	10,6	12,7
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	- 103,2	- 105,3
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	573,7	587,7
Produits des autres activités et JV	23,9	27,0
Revenus locatifs bruts (C)	597,6	614,7
Ratio de Coûts EPRA (yc coût de la vacance) (A/C)	19,1%	19,2%
Ratio de Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	17,3%	17,1%

Le calcul du ratio de coûts EPRA est calculé hors activités parkings et hôtels en Murs & Fond.

Le ratio des coûts EPRA est stable grâce à la baisse du taux de charge du résidentiel allemand qui compense l'augmentation des charges sur l'activité hôtellerie liée à la signature de baux « double net » en Espagne.

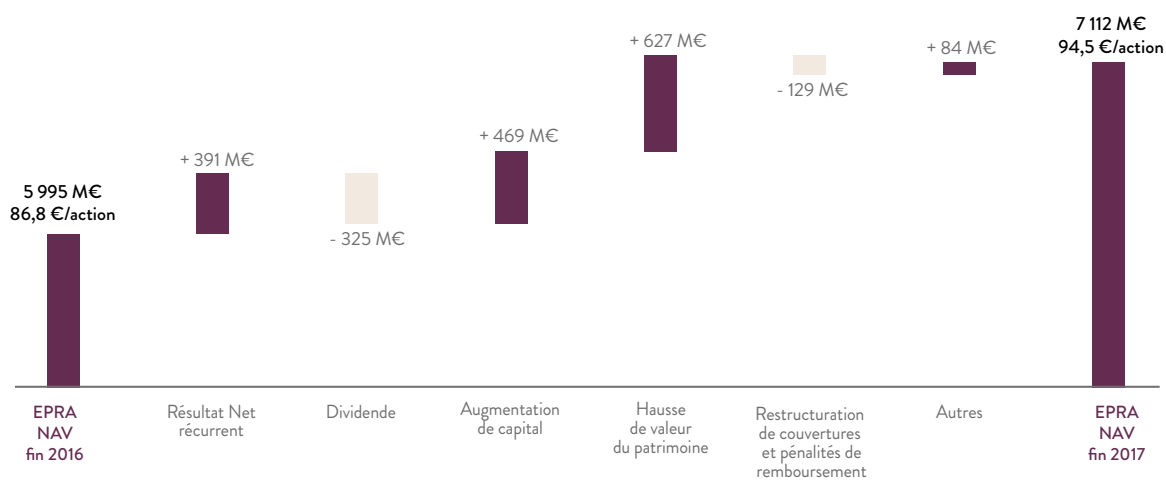
1.8.8. EPRA Earnings

(M€)	2016	2017
Résultat net part du groupe (Éléments financiers § 1.6.1.3)	782,8	914,1
Variation de valeurs des actifs	- 465,2	- 627,2
Résultat de cession	- 45,8	- 24,4
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	11,2	2,2
Variation de valeurs des instruments financiers	- 31,4	0,5
Impôts différés	32,6	61,4
Impôts sur cession	1,7	3,6
Ajustement des amortissements et provisions	1,8	0,0
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	48,3	44,7
Ajustement de RnR des entreprises associées	- 12,1	- 16,7
Profit ou perte des activités abandonnées	4,6	0,0
EPRA Earnings	328,4	358,2
EPRA Earnings (€/action)	4,86	4,86
Ajustements spécifiques FDR		
Résultat non récurrent	1,6	4,3
Neutralisation des frais d'amortissement d'emprunts	10,0	10,4
Neutralisation des amortissements et des provisions	11,6	11,5
Autres charges calculées	4,6	6,8
RÉSULTAT NET RÉCURRENT FDR (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.3)	356,2	391,2

1.8.9. EPRA NAV et EPRA NNNAV

	2016	2017	Var.	Var. (%)
EPRA NAV (M€)	5 995	7 112	1 117	18,6%
EPRA NAV/action (€)	86,8	94,5	7,8	8,9%
EPRA NNNAV (M€)	5 332	6 492	1 161	21,8%
EPRA NNNAV/action (€)	77,2	86,3	9,1	11,8%
Nombre d'actions	69 099 587	75 247 258	6 147 671	8,9%

➤ Évolution de l'EPRA NAV entre 2016 et 2017



Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

	(M€)	(€/action)
Capitaux propres	6 363,3	84,6
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	74,7	
Mise en juste valeur des parcs de stationnement	26,3	
Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce FDM Management	26,0	
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe	- 25,7	
Recalcul de la base Hors Droits de certains actifs	27,7	
EPRA NNNNAV	6 492,5	86,3
Instruments financiers et dettes à taux fixe	186,7	
Impôts différés	346,0	
ORNANE	87,1	
EPRA NAV	7 112,2	94,5
ACTIF NET RÉÉVALUÉ IFRS	6 363,3	84,6

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux normes européennes de TEGoVA ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royale institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été évalué au 31 décembre 2017 par des experts immobiliers indépendants dont REAG, DTZ, CBRE, JLL, BNPP Real Estate, Yard Valtech, VIF, MKG, CFE, Cushman et Christie & Co à l'exception :

- ◆ des immeubles ne répondant pas aux critères de la norme IAS 40 révisée (certains immeubles en développement) qui sont valorisés à leur coût de revient
- ◆ des actifs sous promesse signée qui sont valorisés à leur valeur de promesse
- ◆ des actifs acquis depuis moins de 75 jours, pour lesquels la valeur d'acquisition est réputée être la valeur de marché.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flows*).

Les parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE (Excédents Bruts d'Exploitation) dégagés par l'activité.

Les autres actifs et passifs sont évalués selon les principes des normes IFRS sur les comptes consolidés. L'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette et les ORNANE.

Pour les sociétés partagées avec d'autres investisseurs, seule la quote-part du groupe a été prise en compte.

Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est réalisé dans l'EPRA NNNNAV pour un montant total de 74,7 M€.

Mise en juste valeur des parcs de stationnement

Les parcs de stationnement sont évalués au coût historique dans les comptes consolidés. Dans l'ANR, un retraitement est effectué pour prendre en compte la valeur d'expertise de ces actifs nette d'impôts. L'impact au 31 décembre 2017 est de 26,3 M€ sur l'EPRA NNNNAV.

Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce FDM Management

FDM Management est propriétaire de murs d'hôtels et assure l'exploitation de ces hôtels. Conformément à la norme IAS 40, ces actifs ne sont pas évalués à la juste valeur dans les comptes consolidés. Selon les principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NNNNAV est ajusté de l'écart résultant de l'évaluation en valeur de marché des actifs pour un montant de 26,0 M€ (montant net d'impôts). La valeur de marché de ces actifs est déterminée par des experts indépendants.

Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NNNNAV est corrigé de la juste valeur des dettes à taux fixe, soit un impact au 31 décembre 2017 de - 25,7 M€.

Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs, génère un retraitement de 27,7 M€ au 31 décembre 2017.

1.8.10. Tableau des Capex

(M€)	2016		2017	
	100%	PdG	100%	PdG
Acquisitions ⁽¹⁾	358	255	683	358
Travaux sur patrimoine existant hors développements ⁽²⁾	131	90	165	101
Développements ⁽³⁾	219	127	277	163
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développement (hors MEE) ⁽⁴⁾	27	19	29	17
TOTAL	735	492	1 154	639

(1) Acquisitions droits inclus.

(2) Travaux sur portefeuille hors développements.

(3) Total travaux (hors sociétés MEE) sur les projets en développement.

(4) Frais de commercialisation, frais financiers capitalisés et autres dépenses capitalisées.

1.8.11. Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	En %	Montant (M€)	Montant (€/action)
EPRA <i>Earnings</i>	1.8.8		358 M€	4,86 €/action
EPRA NAV	1.8.9		7 112 M€	94,5 €/action
EPRA NNNNAV	1.8.9		6 492 M€	86,3 €/action
Réconciliation EPRA NAV/Actif Net Réévalué IFRS	1.8.9			
Taux de rendement EPRA <i>Net Initial Yield</i>	1.8.6	4,3%		
Taux de rendement EPRA « topped-up » <i>Net Initial Yield</i>	1.8.6	4,5%		
Taux de vacance EPRA fin de période	1.8.2	2,2%		
Ratio de coûts EPRA (yc coût de la vacance)	1.8.7	19,2%		
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.8.7	17,1%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.8.2 & 1.8.6			

1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1.9.1. Préambule

La société Foncière des Régions consolide les activités de ses deux filiales cotées : Foncière des Murs et Beni Stabili. Ainsi les parties concernant les expertises des activités Hôtels en Europe et Bureaux en Italie pourront être consultées directement dans les documents de référence des filiales à savoir :

- ◆ Foncière des Murs pour les Hôtels
- ◆ Beni Stabili pour les Bureaux en Italie.

La synthèse des travaux des experts portant sur le patrimoine Logistique, détenu par Foncière Europe Logistique, et le patrimoine Résidentiel Allemagne, détenu par Immeo SE, est détaillé ci-après.

1.9.2. Contexte de marché

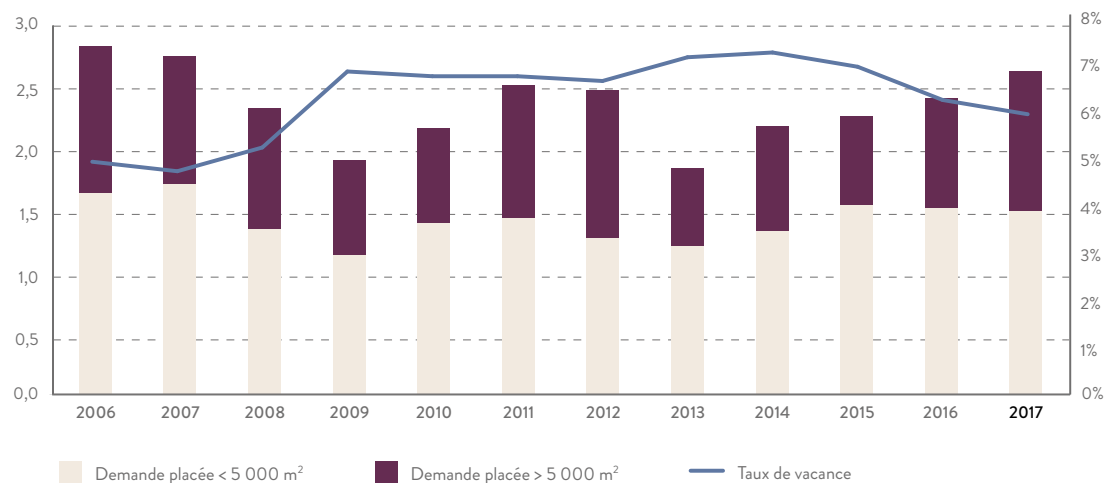
1.9.2.1. Le marché des Bureaux en Île-de-France – bilan 2017

1.9.2.1.1. Île-de-France

Une demande placée au plus haut depuis 2017

Plus de 2,6 millions de m² ont été placés en 2017, un volume en hausse + 8% sur un an et de + 15% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Le marché des surfaces inférieures à 5 000 m² est resté solide avec près de 1,5 million de m². Les 88 transactions supérieures à 5 000 m² de l'année ont représenté plus de 1,1 million de m². Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest ont enregistré d'excellents résultats.

➤ Évolution de la demande placée et du taux de vacance en Île-de-France (en millions de m²)



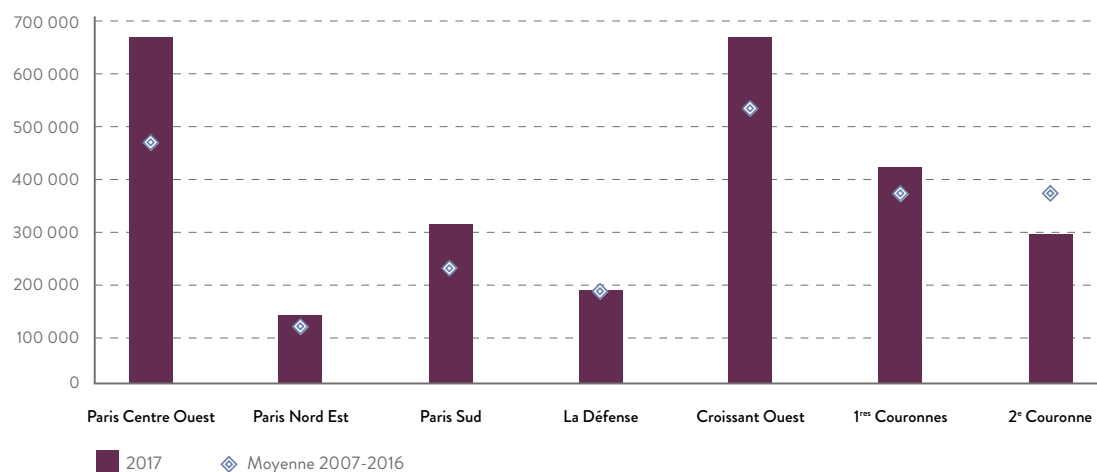
Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2017.

Un stock d'offres en légère baisse

L'offre immédiate en Île-de-France a baissé de 5% en 2017 pour atterrir en dessous de 3,4 millions de m² en fin d'année, soit un taux de vacance de 5,9%. La part des locaux neufs ou restructurés reste basse, à 15% du stock. Paris Centre Ouest voit son taux de vacance baisser à son plus bas niveau depuis 10 ans, à 3%. À La Défense, le taux de vacance s'établit à 7,8% contre 10,1% dans le Croissant Ouest.

L'offre future certaine représente près de 1,9 million de m² dont 1,2 million de m² disponibles en 2018. La reprise desancements en blanc pourrait assurer la mise sur le marché d'un volume de surfaces neuves ou restructurées plus important qu'au cours des dernières années, mais la part de plus en plus importante des précommercialisations limitera ce renouvellement.

› Demande placée par secteur géographique



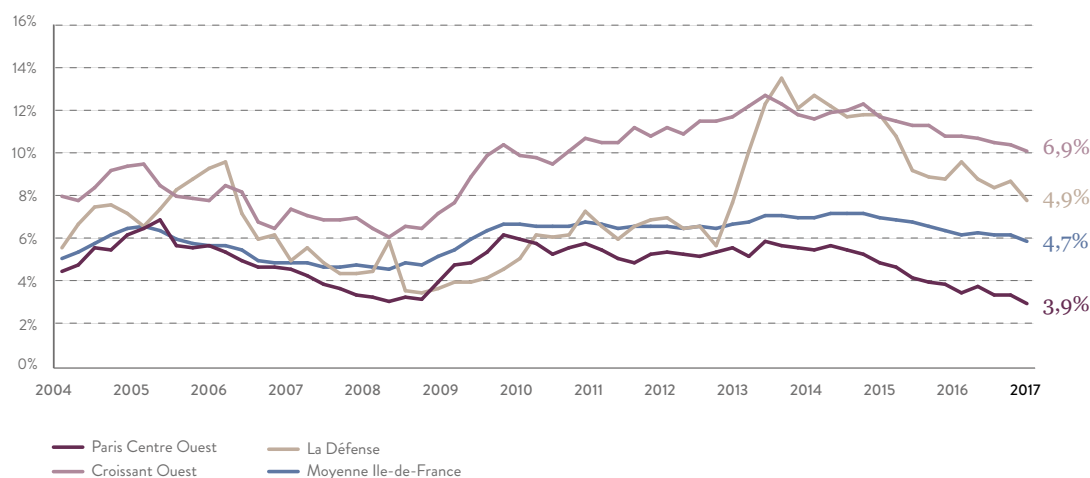
Source : CBRE Research/Immostat, 4T 2017.

Hausse des loyers faciaux dans les zones centrales

Dans Paris et notamment le QCA, les valeurs faciales ont continué à progresser en 2017. Dans les marchés sous tension de l'Ouest Francilien, les valeurs faciales des transactions portant sur des immeubles de qualité semblent désormais davantage en phase avec

les ambitions initiales des propriétaires. Les avantages commerciaux sont restés élevés bien qu'en légère baisse, représentant en moyenne 21,8% du loyer facial en Île-de-France pour les locations de surfaces supérieures à 1 000 m² au 4^e trimestre 2017, avec des disparités entre Paris Centre Ouest (16%) et la zone La Défense – Croissant Ouest (23,5%).

› Évolution des taux de vacance par secteur géographique



Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2017.

1.9.2.1.2. Régions

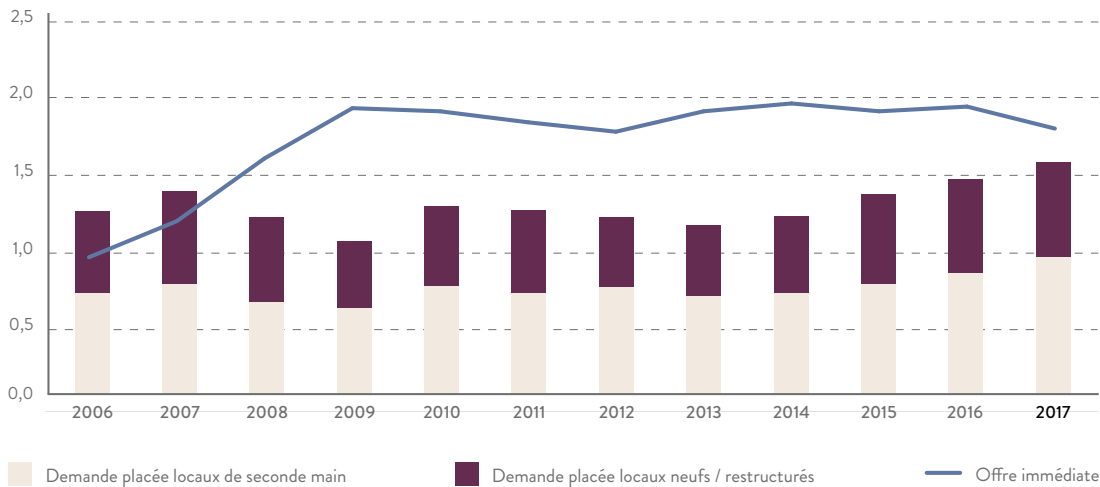
Des marchés régionaux dynamiques

Les volumes placés en régions⁽¹⁾ affichent un nouveau record avec 1,5 million de m² commercialisés. La bonne tenue du marché s'explique par les transactions supérieures à 5 000 m² (19% des volumes), reflétant les besoins de modernisation des grandes entreprises. Le décalage entre l'offre existante et les besoins des entreprises pour des locaux plus efficaces pousse les utilisateurs à se positionner en amont des programmes.

Le bon niveau de commercialisation a permis de consommer une partie du stock immédiat qui s'établit à 1,8 million de m². L'offre neuve ou restructurée ne représente que 15% du total mais elle pourrait être alimentée à court ou moyen terme grâce au redémarrage des lancements en blanc, même si une partie sera sans doute consommée avant la livraison effective. Le loyer *prime* s'affiche désormais à 320 € HT HC/m²/an à Marseille, suivi par Lyon à 300 €. À Lille, Bordeaux ou encore Nice-Sophia, il dépasse les 200 €.

(1) 12 principales métropoles régionales : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse.

➤ Évolution de la demande placée et de l'offre immédiate dans les 12 principales métropoles régionales (en millions de m²)



Source : CBRE Research, 4T 2017.

1.9.2.1.3. Investissement

La France sur une bonne tendance

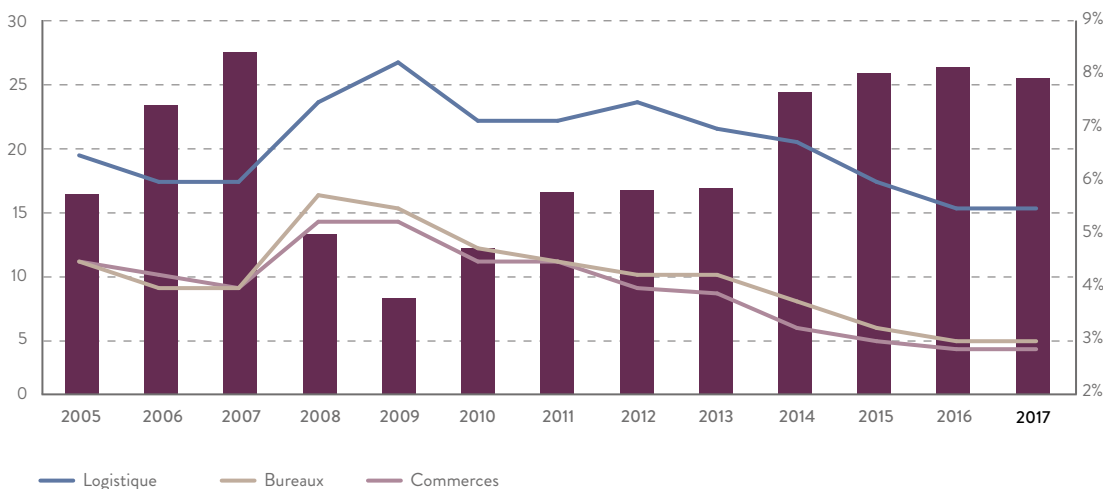
Le volume d'investissements provisoire s'établit à 25,4 Mds€ et sera sans doute revu à la hausse. Au final, 2017 devrait à minima renouer avec l'excellent volume de 2016. Le poids de Paris apparaît en net retrait, faute d'offres. Les investisseurs se sont reportés vers les zones de périphérie, Le Croissant Ouest et La Défense.

Le marché des bureaux enregistre une très belle performance avec 18,1 Mds€. Les transactions en VEFA se sont montrées particulière-

ment actives, signe de l'élargissement de stratégie des investisseurs. Sur le front de l'investissement industriel et logistique, un record absolu a été atteint avec 4,1 Mds€. En revanche, le marché des commerces est orienté à la baisse. L'inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs pénalise ce segment de marché.

Dans un contexte concurrentiel, les taux de rendement *prime* vont rester sous pression.

➤ Investissements en immobilier d'entreprise banalisé taux de rendement *prime* en France (en Md€ en fin de période)



Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2017.

1.9.2.2. Le marché des Bureaux en Italie – bilan 2017

1.9.2.2.1. Milan

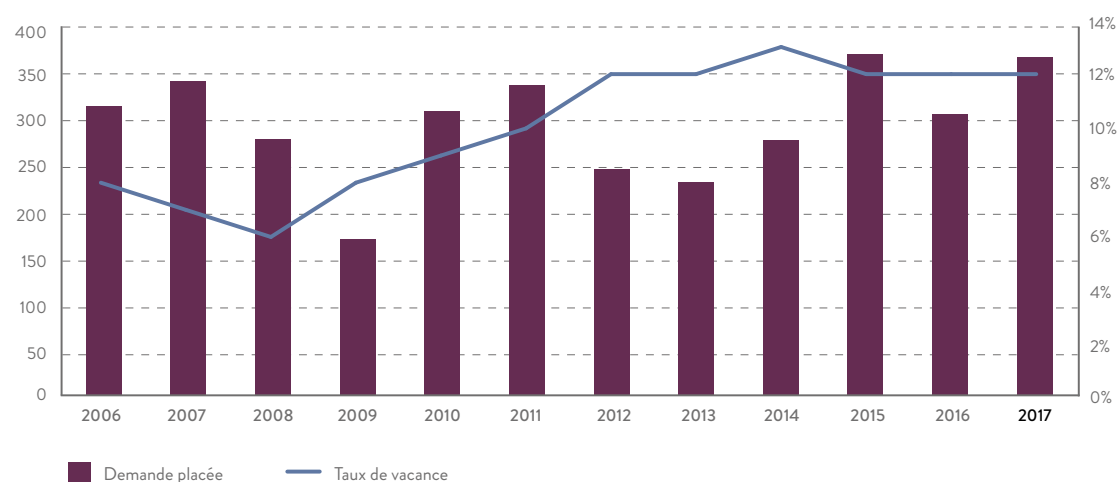
Les fondamentaux s'améliorent : la demande placée et l'investissement continuent de croître

En 2017, 366 900 m² ont été placés, un niveau similaire au niveau record de 2015. L'année a été marquée par une croissance des volumes de transactions. Les fondamentaux s'améliorent : le loyer *prime* a ainsi atteint 550 € HT HC/m²/an dans le QCA alors que le taux de vacance a baissé pour s'établir à 11,5%.

Au 4^e trimestre 2017, 970 M€ ont été engagés en bureaux, une hausse de 7% par rapport à la même période l'année précédente, portant le volume annuel à près de 2,4 Mds€. Milan a ainsi concentré 60% du marché de l'investissement des bureaux italiens. À Milan, le marché de l'investissement devient de plus en plus polarisé : d'un côté, les investisseurs long terme qui cherchent des locaux situés dans les quartiers centraux, et de l'autre côté, les fonds de placement qui ciblent les produits à rénover avec un potentiel de création de valeur. La forte concurrence pour le peu de produits disponibles a entraîné une compression du taux de rendement *prime* à 3,5%.

› Évolution de la demande placée et du taux de vacance à Milan

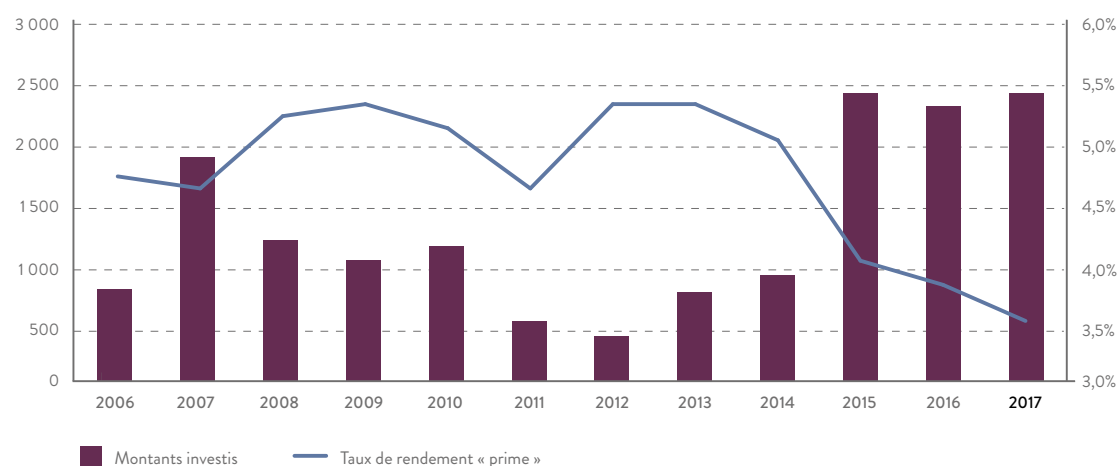
(en milliers de m²)



Source : CBRE Research, 4T 2017.

› Montants investis et taux de rendement *prime* à Milan

(en millions d'euros)



Source : CBRE Research, 4T 2017.



1.9.2.2. Rome

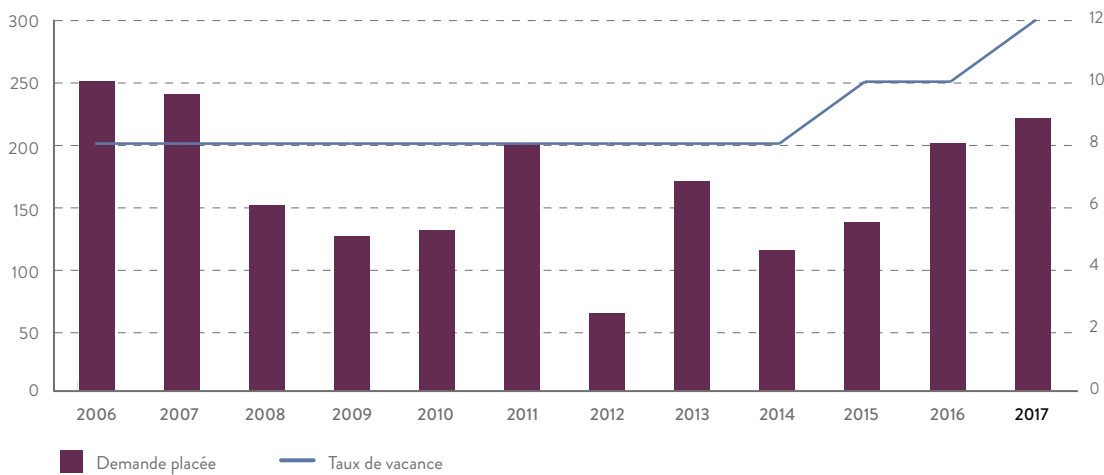
Une année record pour la capitale italienne

En 2017, 220 600 m² ont été placés, une hausse de 47% sur un an, avec une surface unitaire moyenne d'environ 2 060 m². Le nombre de transactions s'est établi à 141 (+ 20% par rapport à 2016), confirmant l'excellente performance du marché. Le loyer *prime* est resté stable dans les quartiers de l'EUR et à la hausse dans le QCA, à respectivement 330 € HT HC/m²/an et 420 € HT HC/m²/an. En augmentation par rapport à fin 2016, le taux de vacance s'est établi à 12,5% fin 2017 et ce, malgré l'amélioration de la demande.

125 M€ ont été investis au 4^e trimestre 2017, pour totaliser un montant record de plus de 1 Md€ pour 2017, 50% supérieur au volume 2016 (719 M€) et 119% supérieur à la moyenne 2008-2017. Le taux *prime* est stable sur un an, à 4%.

› Évolution de la demande placée et du taux de vacance à Rome

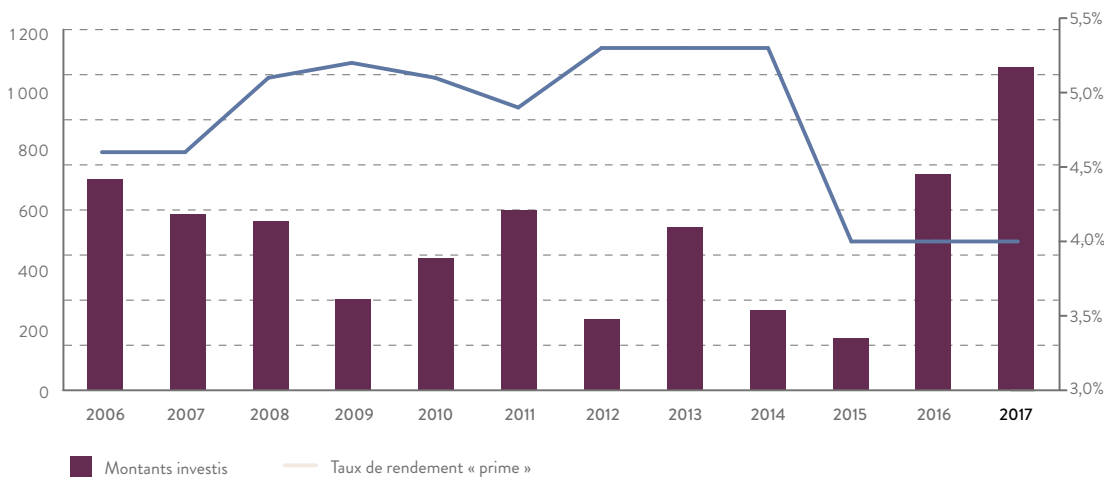
(en milliers de m²)



Source : CBRE Research, 4T 2017.

› Montants investis et taux de rendement *prime* à Rome

(en millions d'euros)



Source : CBRE Research, 4T 2017.

1.9.2.3. Le résidentiel en Allemagne

L'Allemagne, première économie d'Europe, possède de solides fondamentaux macroéconomiques. La croissance du PIB s'est élevée à 2,2% en 2017, en hausse par rapport à 2016 (1,9%). Comme les années précédentes, celle-ci a été tirée par la consommation des ménages.

Corrigé des variations saisonnières, le taux de chômage de l'Allemagne est en baisse en 2017, à 3,8% contre 4,1% en 2016, niveau le plus bas atteint depuis 1990. À fin 2017, l'Allemagne compte 44,3 millions d'actifs, en hausse de 638 000 par rapport à 2016.

L'Allemagne reste la première démographie d'Europe avec 82,8 millions d'habitants à fin 2017 (donnée estimée), en hausse par rapport à 2016 suite au solde migratoire positif de près de 500 000 personnes.

Berlin, qui compte environ 3,7 millions d'habitants est la plus grande ville d'Allemagne. La capitale connaît aujourd'hui un réel engouement se traduisant, notamment, par l'installation de sièges d'entreprises à dimension internationale. Berlin bénéficie d'une croissance démographique positive et par conséquent d'un fort dynamisme immobilier. Si Berlin a la faveur des investisseurs institutionnels, le marché de la vente aux particuliers est également actif pour des logements de

bonne qualité, situés dans de petits ensembles immobiliers bien localisés. Compte tenu du taux de propriétaires parmi les plus faibles en Allemagne (environ 20% à Berlin contre 50% pour l'ensemble du pays), les perspectives de développement de l'accession à la propriété apparaissent, à terme, significatives.

Aux côtés de Berlin, d'autres villes de l'est de l'Allemagne telles que Dresde, Leipzig, Potsdam ont gagné en attractivité. Du fait d'une conjoncture favorable générant une croissance économique supérieure à la moyenne allemande, ces régions ont bénéficié de l'installation d'entreprises innovantes positionnées notamment sur les nouvelles technologies ou le secteur de la santé. Ces facteurs combinés ont contribué à l'accroissement de la demande immobilière, principalement dans les quartiers centraux.

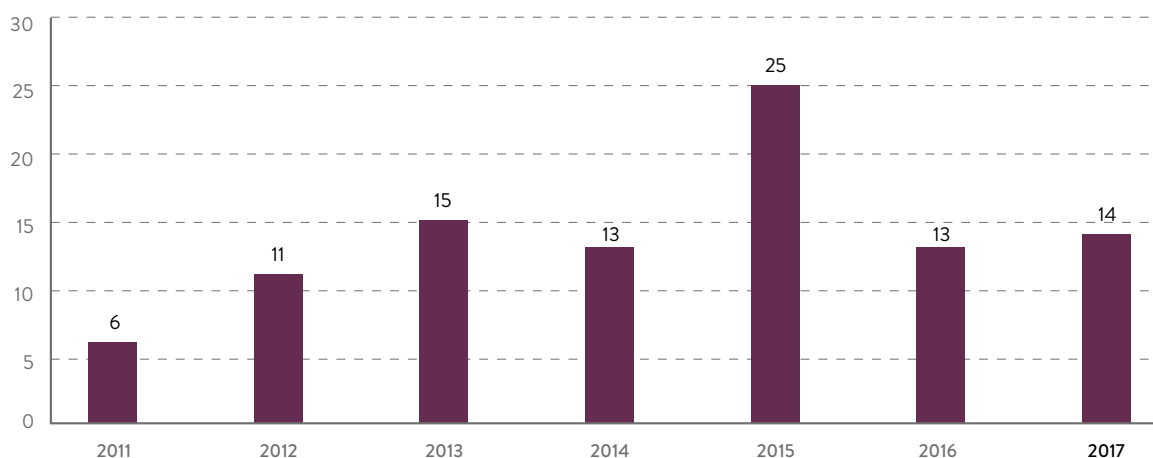
Avec près de 1,8 million d'habitants, Hambourg est la seconde ville du pays par sa population. Particulièrement attractive au niveau économique, elle est le troisième port européen, ce qui lui permet de bénéficier d'un PIB par habitant supérieur à la moyenne allemande. Avec une croissance de la population très dynamique, les perspectives d'évolution de la demande en logements sont positives.

1.9.2.3.1. Le marché de l'investissement en 2017

Le volume de transactions 2017 s'élève à 14 Mds€ en hausse de 4% par rapport à 2016.

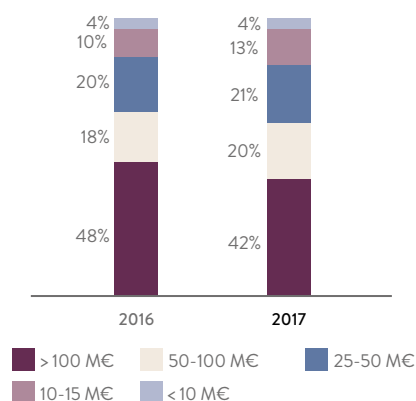
› Évolution du volume de transactions

(en Md€)



Bien qu'en repli, les transactions de taille significative (> 100 M€), représentent encore plus de 40% des transactions réalisées.

› Transactions par volume

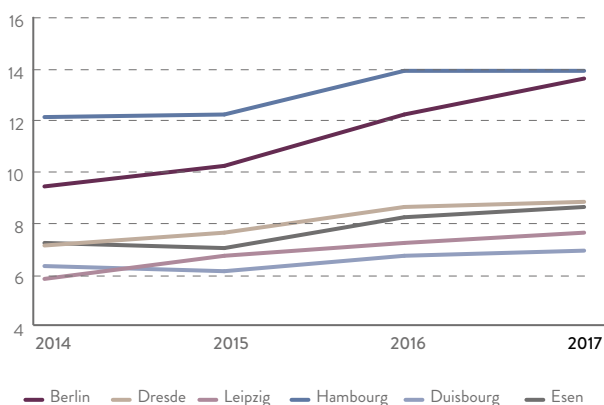


Berlin est toujours considérée comme LA ville de l'investissement résidentiel avec plus de 4,4 Mds€ de transactions réalisées. Les investisseurs domestiques en particulier se sont tournés vers le résidentiel dont le rendement est perçu comme une alternative attractive aux taux d'intérêt obligataires.

1.9.2.3.2. Marché locatif et marché de l'accession

Le marché immobilier allemand est caractérisé par une certaine hétérogénéité des prix et des loyers. En fonction des villes, les valeurs locatives ont connu des évolutions très variées au cours de ces dernières années. Les loyers dans les grandes villes de l'Ouest ont augmenté, quoique de façon modérée ; les régions de l'Est à l'exclusion de Berlin, de Dresde ainsi que d'autres villes attractives telles que Leipzig, souffrent en revanche d'une abondance de biens contribuant au maintien des loyers à des niveaux faibles. Dans les grandes villes cependant, la pénurie de l'offre continue d'alimenter l'évolution du marché. À Berlin, prix et loyers affichent une claire tendance haussière soutenue par une progression du nombre d'habitants et de foyers.

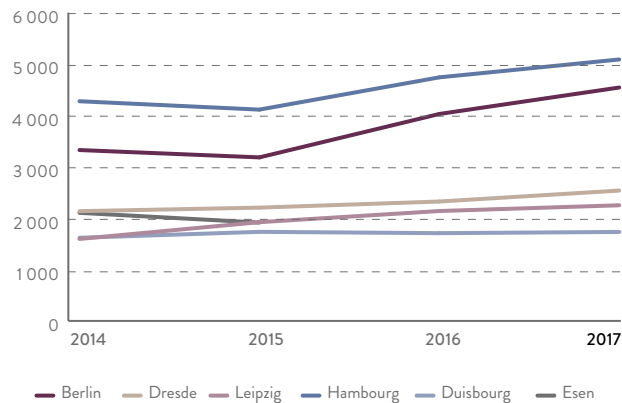
› Évolution des loyers moyens par ville : période 2014-2017 (en €/m²)



Source : IDN Immodaten GmbH, BNPP REC (toutes catégories de biens confondues).

Pour Dresde, Leipzig et Hambourg, l'augmentation annuelle moyenne des loyers est comprise entre 2% et 6% en léger repli par rapport à la moyenne annuelle depuis 2014. Avec 13% d'augmentation annuelle moyenne depuis 2014, Berlin surperforme nettement les autres grandes villes du pays (11% entre 2016 et 2017).

› Évolution des prix moyens par ville : période 2014-2017 (en €/m²)



Source : IDN Immodaten GmbH, BNPP REC (toutes catégories de biens confondues).

Pour Berlin, Dresde, Leipzig et Hambourg, les prix des appartements ont connu une croissance supérieure à celle des loyers ces dernières années, contribuant à la baisse des taux de rendement.

Berlin est la ville la plus dynamique avec une croissance annuelle des prix de 13% (11% en moyenne annuelle depuis 2014).

1.9.3. Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- ◆ recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- ◆ directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Foncière des Régions se conforme également au Code de déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, JLL Expertises, CBRE Valuation et VIF Expertise, sont tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre à la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

Chaque actif fait l'objet lors de son acquisition, ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète. Les évaluations intermédiaires correspondent à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif. Les actifs dont la valeur d'expertise est supérieure à 30 M€⁽¹⁾ font l'objet d'une expertise complète tous les trois ans, les autres tous les cinq ans.

Une expertise complète consiste en :

- ◆ la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- ◆ la visite intérieure des locaux et leur environnement
- ◆ la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- ◆ la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

1.9.3.1. Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles ; il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être restitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- ◆ situation géographique
- ◆ âge et état de l'ensemble immobilier
- ◆ convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- ◆ taille et rentabilité de l'établissement.

1.9.3.2. Méthode de l'actualisation des flux futurs (méthode des *Discounted Cash Flow* – DCF)

Cette méthode prend en considération les revenus à venir en tenant compte des loyers comptabilisés, des loyers attendus, des travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Elle consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens sur la dernière année.

Dans le cas d'un immeuble en développement répondant à la norme IAS 40 et faisant l'objet d'une expertise, un décaissé de travaux à venir est transmis par Foncière des Régions et intégré dans le *cash flow*.

1.9.3.3. Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires »

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recouplement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

1.9.4. Rémunérations des experts au niveau de Foncière des Régions

Experts (en € - 100% - HT)	2017 Total	(%)
BNP Real Estate	750 870	29%
CBRE	524 190	20%
Cushman & Wakefield	316 033	12%
CFE	239 694	9%
DTZ	225 850	9%
JLL	211 500	8%
REAG	122 000	5%
VIF	112 650	4%
YARD Valltech	95 000	4%
Christie & Co	6 600	0%
TOTAL	2 604 387	100%

(1) Hors patrimoine résidentiel.

1.9.5. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2017 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France/Logistique et Résidentiel allemand

1.9.5.1. Contexte général de la mission

1.9.5.1.1. Cadre général

La société Foncière des Régions a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine, dans le cadre de l'évaluation semestrielle du portefeuille. Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises Cushman & Wakefield, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate, JLL, Crédit Foncier Expertises et VIF Expertise n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions et confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par Foncière des Régions. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

La société Immeo SE a demandé, par contrat d'expertise ou avenants à la société BNP Paribas Real Estate de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en Allemagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine. Les honoraires annuels facturés à la société Immeo SE sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par la société Immeo SE.

1.9.5.1.2. Mission actuelle

En Bureaux France et Logistique, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 233 actifs Bureaux France ou Locaux d'activité et d'un actif Logistique. Pour cette mission, la société Foncière des Régions a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 décembre 2017.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en bail à construction, par la société Foncière des Régions. Les actifs sont des bureaux, des locaux d'activité, des sites de logistique ou des commerces.

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque la société est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

En Résidentiel allemand, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 39 324 logements en Allemagne. Pour cette mission, la société Immeo SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 décembre 2017. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Immeo SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.9.5.2. Conditions de réalisation

1.9.5.2.1. Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, les titres de propriété et les actes d'urbanisme ne sont pas consultés.

En Résidentiel allemand, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois d'octobre 2017.

1.9.5.2.2. Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- ◆ les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- ◆ la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière
- ◆ les principes posés par le Code de déontologie des SIIC et par la *Royal Institution of Chartered Surveyors RED BOOK 2014*
- ◆ les *International Valuation Standards* promus par l'*International Valuation Standards Council (IVSC)*
- ◆ les normes IAS/IFRS 40 et IFRS 13 ⁽¹⁾.

Par ailleurs, suivant ladite norme, un classement des justes valeurs des actifs détenus par la société a été opéré. En effet, pour accroître la cohérence et la comparabilité des évaluations à la juste valeur et des informations à fournir qui les concernent, IFRS 13 présente une hiérarchie des justes valeurs qui classe selon trois niveaux d'importance les données d'entrée des techniques d'évaluation utilisées pour déterminer la juste valeur.

Cette hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (données d'entrée de niveau 1), et au niveau le plus bas les données d'entrée non observables (données d'entrée de niveau 3).

La juste valeur obtenue est classée dans son ensemble au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble. L'appréciation du caractère significatif d'une donnée d'entrée déterminée pour la juste valeur dans son ensemble nécessite l'exercice du jugement et tient compte des facteurs spécifiques à l'actif ou au passif.

1.9.5.2.3. Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows* ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.9.5.3. Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux/Logistique à fin 2017

Foncière des Régions détient, en consolidé, 285 actifs de bureaux à fin 2017 (hors actifs mis en équivalence, car détenus à moins de 40%). 233 actifs sont comptabilisés à leur valeur d'expertise, 48 actifs sont comptabilisés à hauteur de leur promesse et quatre actifs sont en valorisation interne.

Bureaux	Paris	Île-de-France – Autres	Régions	Total	% total
	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	
BNP Paribas Real Estate	211 500 000	851 430 000	280 850 000	1 343 780 000	21%
JLL Expertises	61 670 000	203 080 000	59 250 000	324 000 000	5%
Cushman & Wakefield	1 344 977 000	759 562 000	331 608 000	2 436 147 000	38%
CBRE Valuation	255 440 000	815 720 000	180 527 000	1 251 687 000	20%
Crédit Foncier Expertises	0	0	110 000	110 000	0%
VIF Expertise	290 800 000	352 440 000	101 000 000	744 240 000	12%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	2 164 387 000	2 982 232 000	953 345 000	6 099 964 000	96%
Actifs sous promesse	0	39 192 000	51 928 330	91 120 330	1%
Actifs valorisés en interne	0	78 405 451	69 256 891	147 662 342	2%
Acquisitions (< 2,5 mois clôture)	0	0	0	0	0%
TOTAL PATRIMOINE	2 164 387 000	3 099 829 451	1 074 530 221	6 338 746 672	100%

(1) Conformément à la norme IFRS 13 applicable au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013, les actifs détenus par Foncière des Régions en France et en Allemagne ont été évalués à leur juste valeur, laquelle correspond au « prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».



1.9.5.3.1. Synthèse par experts

Bureaux France/Logistique

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
BNP Paribas Real Estate	33	1 366 280 000	1 109 850 000
Jones Lang LaSalle	33	324 000 000	324 000 000
Cushman & Wakefield	84	2 436 147 000	2 143 871 479
CBRE Valuation	43	1 312 587 000	1 058 355 613
Crédit Foncier Expertises	1	110 000	110 000
VIF Expertise	41	744 240 000	609 510 000
TOTAL PATRIMOINE	235	6 183 364 000	5 245 697 092

NB : ce total de 235 actifs inclut l'actif Cœur d'Orly Askia, qui n'est pas présenté dans les données consolidées (MEE < 40%) ainsi que le dernier actif logistique de Foncière des Régions (Saint Martin de Crau).

1.9.5.3.2. Observations générales

Les valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre des missions d'expertise et, notamment, des rapports résumés ou détaillés s'y rapportant.

Chacun des six experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

1.9.5.4. Synthèse de valorisation du patrimoine résidentiel à fin 2017

	Valeur Expert	Juste valeur	% total
Berlin	2 717 040 000	2 751 094 709	55%
Dresde & Leipzig	442 510 000	442 671 046	9%
Hambourg	301 800 000	301 800 000	6%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 450 108 000	1 461 898 907	29%
TOTAL	4 911 458 000	4 957 464 662	100%

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des acquisitions réalisées.

1.9.5.4.1. Synthèse par experts

Experts	Nombre de lots	Valorisation	Juste valeur	Juste valeur
		100% Hors Droits	100% Hors Droits	PdG Hors Droits
BNP Paribas Real Estate	40 971	4 911 458 000	4 957 464 662	4 700 771 568

BNP Paribas Real Estate a évalué 40 971 lots détenus par Immeo SE dont 39 324 logements.

1.9.5.4.2. Observations générales

Les valeurs restituées par les experts s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

1.10. FACTEURS DE RISQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU CONTRÔLE INTERNE

1.10.1. Facteurs de risque

Les risques dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société sont présentés ci-dessous. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés ou dont la réalisation n'est pas considérée à la date des présentes comme susceptible d'avoir des effets défavorables significatifs. De plus, Foncière des Régions détient des participations dans les sociétés cotées Foncière des Murs et Beni Stabili ; elle invite donc les lecteurs à prendre connaissance de la partie « facteurs de risques » du document de référence de chacune d'entre elles dans lesquels ces derniers sont plus amplement décrits. Certaines spécificités concernant les risques relatifs au patrimoine résidentiel allemand détenu par Immeo SE sont décrites ci-dessous, la société ne publiant pas de document de référence.

La société a réalisé en 2017 une cartographie de ses risques à l'échelle du groupe, intégrant l'ensemble des filiales et activités, pour tenir compte de l'évolution de l'entreprise ainsi que de l'environnement dans lequel elle évolue. Cette cartographie des risques a été présentée et partagée avec le Comité d'Audit de Foncière des Régions. La présentation a permis de faire un point sur l'évolution des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été mis en place il y a deux ans lors de la précédente cartographie. Il est apparu que, pour les familles de risques ayant fait l'objet de plans d'actions spécifiques, le niveau de maîtrise s'est fortement amélioré.



1.10.1.1 Risques liés à l'environnement dans lequel opère Foncière des Régions

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
Risques liés à l'environnement économique	
Les variations des conditions économiques internationales et nationales (croissance économique, taux d'intérêt, taux de chômage...) pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité de Foncière des Régions et sur ses résultats financiers. Foncière des Régions pourrait subir une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise, une diminution du taux d'occupation et des revenus locatifs, pouvant entraîner une baisse de la valorisation de son patrimoine.	Grâce à la qualité de ses partenariats, la durée résiduelle élevée de ses baux et aux règles prudentielles appliquées au lancement des opérations de développement (suivi du ratio de précommercialisation, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance, etc.), Foncière des Régions est en grande partie protégée contre ces risques. L'analyse de sensibilité à la baisse des taux de rendement figure aux paragraphes 3.2.5.1.3 du présent document.
Risques liés à l'évolution du marché immobilier	
La valeur du patrimoine de la société dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels Foncière des Régions opère. Les niveaux de prix et de loyers peuvent fluctuer en fonction du rapport entre l'offre et la demande et de la conjoncture économique en général. Foncière des Régions pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative, de réaliser des investissements et, le cas échéant, des cessions, à un moment ou à des conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer.	La stratégie locative définie et les politiques mises en œuvre par Foncière des Régions visent à limiter les effets négatifs de ces risques. La société s'attache à maintenir une base locative solide avec de grands locataires et des baux longs (durée ferme résiduelle de 6,6 années sur l'ensemble du patrimoine de la société, hors Résidentiel allemand), à réaliser des développements au profit de grands comptes préloqués en majorité avant leur lancement ou leur livraison et à améliorer la qualité de son patrimoine (rotation d'actifs, plans de travaux). Compte tenu de la diversification des pays ainsi que des secteurs d'activités dans lesquels Foncière des Régions opère, le risque d'une dégradation concomitante des conditions de marché de chacun des pays et des activités détenues par la société est limité.
Risques liés à l'environnement concurrentiel et à l'innovation	
Dans le cadre de son développement, la société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, pouvant disposer d'une surface financière plus importante, leur permettant de répondre à des appels d'offres à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que Foncière des Régions s'est fixés. L'activité locative de la société est également soumise à une forte pression concurrentielle. L'ensemble de ces situations pourrait faire peser des incertitudes sur les prévisions de croissance et avoir un effet défavorable sur l'activité ou les résultats de la société. L'évolution rapide des mœurs et modes de travail dans les entreprises pourrait entraîner une obsolescence rapide du patrimoine et une dégradation des indicateurs opérationnels de l'entreprise.	La maîtrise du risque concurrentiel est raisonnablement assurée par une politique partenariale long terme ainsi que par un suivi des projets, très en amont, par des équipes spécialisées. Le professionnalisme de ces dernières ainsi que la solidité de son business model, font de Foncière des Régions un acteur incontournable et reconnu sur ses marchés. Témoin de la volonté de la société de placer les enjeux liés à l'Innovation au cœur de sa stratégie, une Direction de l'Innovation a été créée en 2016. Foncière des Régions opère une veille régulière des tendances de son secteur et s'attache à anticiper les besoins de ses utilisateurs. À titre d'exemple, deux nouvelles activités ont été déployées sur certains actifs afin de répondre à une nouvelle demande en termes d'usage des espaces : le coworking, en France et le coliving en Allemagne, qui mettent à disposition des occupants, en complément d'un lieu de vie et de travail, un ensemble de services connexes.

1.10.1.2. Risques liés à la nature et au périmètre de l'activité de Foncière des Régions

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
<p>Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers</p> <p>À l'expiration des baux existants, la société pourrait ne pas être en mesure de les renouveler à des conditions équivalentes ou dans des délais raisonnables, notamment en raison d'une dégradation des conditions économiques et de marché. Foncière des Régions pourrait ne pas réussir à maintenir son taux d'occupation et ses revenus locatifs, ce qui aurait un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats.</p>	<p>Les dispositifs de maîtrise de ces risques résident dans le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux, dans l'étalement de leur échéancier, ainsi que dans les discussions permanentes menées avec les locataires en place. Au 31 décembre 2017, la durée résiduelle ferme des baux est de 6,6 ans (ensemble du patrimoine de la société, hors Résidentiel allemand). Concernant le résidentiel en Allemagne, la présence d'agences locales permet de répondre immédiatement aux besoins de recherche des locataires. Des reportings sur la vacance sont analysés tous les mois par la Direction Générale.</p>
<p>Risques liés aux locataires</p> <p>Sur son patrimoine tertiaire, Foncière des Régions a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises.</p> <p>Sur le patrimoine détenu par Immeo SE (résidentiel Allemagne), les locataires sont essentiellement des particuliers.</p> <p>Foncière des Régions est soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à une insolvabilité qui serait susceptible d'affecter les résultats de la société.</p>	<p>Foncière des Régions s'attache à diversifier sa base locative : depuis 2016, elle a réussi à diminuer fortement le poids de certains locataires grands comptes comme Telecom Italia en Bureaux Italie ou AccorHotels sur le segment Hôtels en Europe.</p> <p>Les 10 premiers locataires de Foncière des Régions représentent 39% des revenus locatifs annualisés en part du groupe en 2017, en forte diminution par rapport à 2016 où ils représentaient alors 45%.</p> <p>L'attention portée à ses locataires, via, notamment la tenue de « Comités de partenariat », permet à la société de suivre au plus près l'évolution de leur activité et de leur situation.</p> <p>Des garanties locatives, des dépôts de garantie et le recours à un prestataire permettant d'obtenir des études financières sur les locataires, prémunissent Foncière des Régions du risque d'insolvabilité.</p> <p>Grâce à l'internalisation de la fonction de gestion locative en France, en Italie et en Allemagne, une réactivité et proximité avec le locataire permet d'améliorer la maîtrise de ce risque. Les impayés des locataires (le poste charges/créances irrécouvrables) ne représentent que 0,4% des loyers totaux en part du groupe au 31 décembre 2017.</p> <p>La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne, est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements, consultable par les bailleurs et les établissements financiers, constitue également un facteur de limitation du risque d'impayés.</p>
<p>Risques liés à la valorisation des actifs</p> <p>Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, Foncière des Régions comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation...), ce qui pourrait avoir une incidence négative sur l'actif net réévalué de Foncière des Régions.</p>	<p>Le processus d'expertise fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement. La société a notamment fixé des règles de rotation d'experts très strictes. L'amélioration constante de la qualité du patrimoine de Foncière des Régions, sa diversification (géographique et en termes d'activités) ainsi que la durée résiduelle ferme élevée des baux confortent la résilience de la valeur des actifs en période de crise. Une analyse de la sensibilité de l'impact des variations de taux de rendement sur la variation de valeur des actifs immobiliers figure dans la partie 3.2.2.6 du présent document. Une synthèse des méthodologies et travaux d'expertise figure dans la partie 1.9 du présent document.</p>
<p>Risques liés au développement d'actifs immobiliers</p> <p>Dans le cadre de ses activités de développement pour compte propre ou celui de ses filiales, Foncière des Régions s'expose à la réalisation de certains risques : coût de construction d'une opération supérieure à l'évaluation préalable du projet, hausse des coûts de construction, durée de construction plus longue que celle estimée, difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, impossibilité d'obtenir les conditions de financement escomptées, risque de commercialisation, etc.</p>	<p>L'activité de développement de Foncière des Régions fait l'objet d'une procédure spécifique tendant à en maîtriser les risques spécifiques. Cette procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, le processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif ainsi que les modalités de mise en œuvre de la commercialisation pour les opérations lancées en blanc. Les développements font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation par le Comité de Direction, le Comité Stratégique et des Investissements, et/ou le Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.</p> <p>Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, composée d'experts de leur secteur d'activité, permet de limiter les risques. Des audits spécifiques sur des opérations de développement sont réalisés chaque année et n'ont pas révélé à ce jour de dysfonctionnement.</p>

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
<p>Risques d'acquisition</p> <p>L'acquisition d'actifs immobiliers ou de sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Foncière des Régions. Cette politique comporte des risques, notamment celui de surestimer le rendement attendu, pour une acquisition qui serait alors réalisée à un prix trop élevé. Les actifs acquis pourraient par ailleurs comporter des défauts cachés, notamment en matière d'environnement, ou des non-conformités non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition.</p>	<p>Les dispositifs de maîtrise de ces risques sont assurés dans le cadre des analyses menées lors des due diligences exhaustives réalisées avant chaque acquisition, avec l'aide de conseils externes spécialisés, ainsi qu'avec les analyses des cycles de marché. Ces analyses ont notamment pour objectif d'appréhender les risques éventuels et de mettre en place, pour le compte de Foncière des Régions, des garanties et autres mesures d'accompagnement. Les acquisitions font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation par le Comité de Direction, le Comité Stratégique et des Investissements et/ou le Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.</p>
<p>Risques liés à l'exposition à l'international</p> <p>Foncière des Régions détient des participations significatives dans des sociétés opérant en Italie et en Allemagne, et, dans une moindre mesure, aux Pays-Bas, au Portugal, en Espagne et en Belgique. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques particuliers, une menace terroriste accrue. Le contexte économique et politique pourrait y être moins solide et moins stable, le cadre réglementaire et les barrières à l'entrée moins favorables. Les risques pays pourraient avoir un effet défavorable sur le résultat d'exploitation et la situation financière de Foncière des Régions.</p>	<p>La présence de Foncière des Régions à l'international est limitée à des pays de la zone euro. Foncière des Régions détient des participations dans des sociétés immobilières, tant en Allemagne qu'en Italie, qui s'appuient sur des équipes locales intégrées expertes de leurs marchés. Cette diversification géographique contribue favorablement à mutualiser les éventuels risques pays unitaires. Le suivi des performances par secteur d'activité et par pays est détaillé dans le chapitre 1 du présent document.</p>

1.10.1.3. Risques liés au marché financier et à la situation financière de Foncière des Régions

La gestion des risques financiers décrits ci-dessous est plus amplement détaillée dans les parties 1.7 et 3.2.2 du présent document.

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
<p>Risque de liquidité</p> <p>Pour financer ses investissements et acquisitions ainsi que refinancer ses dettes arrivées à échéance, Foncière des Régions doit en être en mesure de mobiliser des ressources financières importantes. La société pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources sous-forme de fonds propres ou d'emprunts. Dans le cadre du régime SIIC, Foncière des Régions est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait parfois ne pas être disponible à des conditions avantageuses. Foncière des Régions est aussi exposée au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés. Plus d'informations figurent dans la partie 1.7 du présent document.</p>	<p>La politique de désendettement menée par Foncière des Régions depuis quelques années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi le ratio de Loan-to-Value a diminué sensiblement passant de 44,6% à fin 2016 à 40,4% à fin 2017. Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées, permettent de limiter les risques. Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées en Direction Générale. Le suivi du respect des covenants est une priorité pour la société. La notation <i>Investment Grade</i> BBB de Foncière des Régions (perspective stable) relevée en 2015 par Standard&Poors ainsi que la notation mi-2017 de Beni Stabili <i>Investment Grade</i> BBB- viennent attester de la bonne maîtrise de ce risque.</p>
<p>Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit</p> <p>Certains contrats de crédit conclus par Foncière des Régions contiennent des engagements ou <i>covenants</i> que la société s'engage à respecter, tels que détaillés dans la partie 1.7 du présent document. Si Foncière des Régions était amenée à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette et éventuellement prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté. En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Foncière des Régions, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement.</p>	<p>Foncière des Régions et Immeo SE ont mis en place un suivi et un contrôle de leurs <i>covenants</i>, afin de circonscrire ces risques. Le processus fait l'objet d'audits réguliers, dont le dernier en 2016. Les <i>covenants</i> sont présentés et analysés semestriellement en Comité d'Audit ainsi qu'en Conseil d'Administration de Foncière des Régions. Des certifications par les Commissaires aux comptes sont réalisées annuellement sur les ratios des principales sociétés. La notation <i>Investment Grade</i> BBB par Standard&Poors (perspective stable) vient attester de la maîtrise de ce risque.</p>
<p>Risques de taux</p> <p>Le recours à l'endettement de la société l'expose au risque de variation des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers si les taux venaient à fortement augmenter. Ces risques sont plus amplement décrits au paragraphe 3.2.2.3 du présent document.</p>	<p>Foncière des Régions et Immeo SE utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des swaps. La politique de couverture de taux est suivie très régulièrement à chaque Comité d'Audit. Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont plus amplement décrites aux paragraphes 3.2.2.3.</p>

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
<p>Risque de contrepartie financière et assurantielle</p> <p>L'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers ou de contrats assurantiels auprès de compagnies d'assurance pourrait exposer Foncière des Régions au risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement ayant ainsi un impact négatif sur les résultats de Foncière des Régions.</p> <p>Ces risques sont plus amplement décrits au paragraphe 3.2.2.4 du présent document.</p>	<p>Foncière des Régions et Immeo SE étant structurellement emprunteurs, le risque de contrepartie se limite essentiellement aux placements effectués par le groupe. Foncière des Régions et Immeo SE privilégient le recours à des établissements diversifiés et de premier rang afin de réduire ce risque. La norme IFRS 13 prévoit explicitement l'appréciation du risque de contrepartie dans l'évaluation de la juste valeur des passifs. Cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Foncière des Régions.</p> <p>Conformément à son objectif de diversification, les polices d'assurance dont bénéficie Foncière des Régions sont souscrites auprès de plusieurs assureurs de premier rang (pour plus de précisions veuillez vous référer au paragraphe 1.10.2).</p>

1.10.1.4. Risques juridiques, fiscaux, réglementaires, environnementaux de Foncière des Régions

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
<p>Risques liés à la réglementation des baux</p> <p>En France, la réglementation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.</p>	<p>Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques dans un contexte réglementaire évolutif.</p> <p>En Allemagne, les baux sont assujettis à la réglementation locale des baux d'habitation. Les possibilités d'augmentation des loyers sont détaillées au paragraphe 1.5.3.4 du présent document.</p>
<p>Risques liés au régime SIIC</p> <p>Foncière des Régions est assujettie au statut fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (<i>exit tax</i>) au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. En contrepartie de son régime d'exonération, la société s'engage à distribuer 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60% des plus-values de cessions et 100% des dividendes perçus de filiales soumises au régime SIIC. Le bénéfice de ce régime est également subordonné au respect d'autres conditions qui doivent être respectées lors de l'option et/ou durant toute la durée du régime.</p>	<p>Les conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC font l'objet d'analyses et de suivis et réguliers tant au niveau interne par la Direction de la Fiscalité du groupe que par des conseils fiscaux externes. La société reste donc régulièrement informée des éventuelles évolutions de positions tant administratives que jurisprudentielles dans un contexte évolutif.</p>
<p>Risques liés aux systèmes d'information et à la cybercriminalité</p> <p>Les systèmes d'information ont un rôle essentiel dans le cadre des activités du groupe. Une défaillance, un arrêt du système, une perte ou une atteinte aux données, pourraient avoir des conséquences néfastes sur la poursuite et la bonne tenue des activités de la société.</p> <p>Foncière des Régions pourrait faire l'objet de cyber attaques y compris de tentative de fraude par ingénierie astucieuse pouvant entraîner des vols, des pertes de données, ou une interruption d'activité.</p> <p>Les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information pourraient avoir des conséquences financières néfastes ou porter atteinte au risque d'image de la société.</p>	<p>De nombreuses mesures sont en place afin de réduire ce risque. Elles sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.10.4.2.1.2 « Des systèmes d'information performants et sécurisés » :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ l'existence d'un plan de secours ♦ la mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité <ul style="list-style-type: none"> ♦ la réalisation de tests d'intrusion ♦ des formations et sensibilisations aux risques cyber ♦ la réalisation d'une cartographie des risques cyber ♦ la souscription d'une assurance cyber spécifique.
<p>Risques environnementaux et sanitaires</p> <p>Les risques environnementaux et sanitaires sont plus amplement décrits au chapitre 2 du présent document.</p> <p>L'évolution des réglementations environnementales applicables à Foncière des Régions en sa qualité de propriétaire et gestionnaire immobilier est susceptible d'entraîner une hausse de ses dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats de Foncière des Régions.</p> <p>De plus, par son activité, Foncière des Régions est exposée aux risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols) qui peuvent notamment atteindre l'image et la réputation de la société. Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles et entraîner par ailleurs la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société.</p>	<p>La Direction du Développement Durable de Foncière des Régions est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes de Foncière des Régions d'objectifs et de plans d'action associés pour anticiper les réglementations à venir. Concernant la prévention des risques sanitaires et environnementaux, la Direction de l'Ingénierie Immobilière en charge de ces risques applique une politique rigoureuse, notamment en procédant au remplacement systématique des tours aéroréfrigérantes et en confiant à son partenaire-expert Provedi, le pilotage du risque amiante et pollution des sols sur ses actifs.</p>

1.10.2. Politique d'assurance

1.10.2.1. Politique générale

Foncière des Régions a mis en place une politique d'assurances permettant de couvrir les risques opérationnels du groupe. Cette politique consiste à rechercher sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société.

Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier plan et s'inscrivent dans la politique de maîtrise des risques menée par le groupe, et dont la gestion est réalisée de manière active et dynamique par le Département Assurances du groupe.

Les principaux risques couverts portent sur les dommages aux biens, y compris ceux liés au terrorisme, pouvant affecter le patrimoine immobilier de la société, mais également sur les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier, ou en qualité de propriétaire d'immeubles, prestataire de services de coworking, mais également dans le cadre de ses opérations de construction et de développement immobilier.

Foncière des Régions a par ailleurs souscrit en 2017 un programme d'assurance contre les risques cyber, complétant ainsi son dispositif assurantiel de type fraudes et malveillance informatique.

Le groupe a bénéficié en 2017 des actions menées auprès de ses principaux assureurs aux fins de maintenir, sur une période ferme de plusieurs exercices, les taux de prime de ses principaux contrats d'assurances.

1.10.2.2. Description des niveaux de couverture

1.10.2.2.1. Assurance du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions « pertes indirectes » et « pertes de loyers ». Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert. Par ailleurs, conseillée et assistée annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, la société met en œuvre les diligences requises pour répondre aux recommandations de ses assureurs et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance. Foncière des Régions souscrit systématiquement, pour tous ses projets immobiliers de restructuration, des garanties d'assurances légales « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que des garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation » et « responsabilité civile maîtrise d'ouvrage » venant compléter l'assurance responsabilité civile du groupe si nécessaire.

1.10.2.2.2. Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers et imputables aux fautes commises dans l'exercice des activités de la société, ou du fait de son patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre d'un programme d'assurances spécifique apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance des patrimoines.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants régulièrement revus et adaptés aux risques encourus, à l'importance financière du groupe ainsi qu'à ses activités.

1.10.2.2.3. Assurances autres risques

Foncière des Régions a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude ou de malversations et malveillance informatique, en ayant souscrit un contrat d'assurance la couvrant dans de telles situations. Compte tenu de la progression des risques cyber, Foncière des Régions a mis en place en 2017 auprès d'un assureur de premier rang un programme d'assurance lui permettant de bénéficier de l'ensemble des garanties d'assurances aujourd'hui disponibles sur le marché de l'assurance. Cette assurance couvre les périmètres France, Italie et Allemagne de la société.

Par ailleurs, en cas d'événements pouvant atteindre l'image et la réputation de Foncière des Régions, une couverture d'assurance a été souscrite lui permettant de financer l'intervention immédiate et les honoraires d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Foncière des Régions en cas d'activation de sa cellule de crise.

1.10.2.2.4. Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Le patrimoine professionnel – qui comprend les murs des bureaux dont la société est propriétaire, leur contenu et le matériel informatique – est assuré par des polices aux garanties étendues à divers événements. Un contrat spécifique au système d'information prévoit notamment une couverture pour frais supplémentaires qui a été adaptée aux conditions et particularités du Plan de Continuité d'Activités de la société. Les véhicules de société sont couverts en tous risques par une police « flotte-auto » et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « auto-mission ».

1.10.3. Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie développement durable de Foncière des Régions, et notamment ses enjeux climat les plus significatifs, sont retracés dans le chapitre 2 du présent document de référence. Ce chapitre détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Foncière des Régions en cohérence avec l'objectif 2 °C, issu de la COP 21 (conférence des Parties de décembre 2015), et présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité. Il répond notamment aux obligations portant sur le reporting RSE (article 225 loi Grenelle 2 – décret du 24 avril 2012) et anticipe les dispositions du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises. Il répond également aux dispositions de l'article 173 de la LTECV et à son décret du 29 décembre 2015, en rassemblant les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences

sociales et environnementales de son activité ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Ce reporting présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments et impactées par l'évolution des conditions climatiques. Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme et feront progressivement l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires visent à maîtriser ces risques. Ce reporting s'inscrit enfin dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (2.11).

Ces informations sont également contenues dans le Rapport développement durable de Foncière des Régions. (www.foncieredesregions.fr).

1.10.4. Les caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques

1.10.4.1. Objectif, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques

1.10.4.1.1. Objectif et limites

Pour faire face aux risques potentiels, dont ceux décrits au paragraphe 1.10, Foncière des Régions a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif est également un outil de pilotage des activités du groupe en contribuant à l'efficacité des équipes et à la fiabilisation du reporting.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- ◆ les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes
- ◆ les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes de gouvernance
- ◆ les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- ◆ les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- ◆ les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut pas donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous les types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

1.10.4.1.2. Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Foncière des Régions en France.

Les filiales de Foncière des Régions, propriétaires et gérantes de droit italien (Beni Stabili) et allemand (Immeo SE) ont chacune mis en place, en coopération avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du groupe, un dispositif de contrôle interne qui porte sur l'ensemble de leurs activités.

Au cours de l'année 2017, la société a réalisé un nombre important d'acquisitions d'actifs immobiliers rentrant instantanément dans le périmètre de revue du contrôle interne.

Foncière des Régions détient une participation minoritaire et indirecte (à travers sa filiale Foncière des Murs), dans une société détenant des fonds de commerce hôteliers : Foncière des Murs Management SAS. Cette activité possède sa propre organisation d'Audit et de Contrôle Interne. Depuis le rapprochement entre Foncière des Murs et Foncière des Murs Management SAS fin janvier 2018, cette activité entre dans le périmètre de revue de l'Audit et du Contrôle Interne du groupe.

1.10.4.1.3. Référentiel

Foncière des Régions s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF publié en juillet 2010, et sur les études complémentaires de l'AMF, pour l'organisation de son dispositif de contrôle interne. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (*Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre au groupe de :

- ◆ contribuer à la maîtrise et à l'efficacité des activités et à l'utilisation efficiente de ses ressources
- ◆ prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou liés à la conformité.

1.10.4.2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

1.10.4.2.1. Une organisation structurée

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Foncière des Régions s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

1.10.4.2.1.1. Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant.

Au cours de l'année 2017, et notamment suite à des changements organisationnels, les délégations de pouvoirs ont été revues et déployées au sein de Foncière des Régions.

1.10.4.2.1.2. Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les différents progiciels mis en œuvre apportent aux équipes de Foncière des Régions les fonctionnalités adaptées à ses activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- ◆ des plafonds de décaissements autorisés par collaborateur et une double signature au-delà de ces plafonds
- ◆ la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité de l'infrastructure et du Système d'Information est assurée par :

1. Un plan de secours existant permet de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.
2. Un plan de continuité d'activité, opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Information et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre les points suivants :
 - ◆ le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif, qui a vocation à assurer la reprise du système complet d'informations en 12 heures maximum
 - ◆ le secours utilisateurs, en cas d'incident sur un immeuble d'exploitation, entraînant une impossibilité pour les collaborateurs de travailler sur leur lieu de travail.
3. Des tests annuels d'intrusion sont effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la sécurité du système d'information. L'ensemble des recommandations émises lors de ces tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre.
4. Une cartographie des risques cyber a été réalisée en 2016 : celle-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le groupe. Des recommandations sont en cours de mise en place pour renforcer la maîtrise du risque. À la suite de la cartographie, Foncière des Régions a souscrit une assurance cyber, plus amplement décrite dans le paragraphe 1.10.2 Politique d'Assurance.
5. Des formations et sensibilisations aux risques cyber sont réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter.

6. Une Charte informatique a été diffusée et annexée au règlement intérieur de Foncière des Régions :

- ◆ la Charte est avant tout un Code de bonne conduite, elle précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants
- ◆ elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation (notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet
- ◆ elle contribue à la préservation de l'intégrité du système d'information, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.

1.10.4.2.1.3. Des procédures actualisées, validées et diffusées

a) En France

Les procédures sont rédigées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne en étroite collaboration avec les opérationnels.

Les 69 procédures décrivent les risques et les points de contrôles des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- ◆ les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- ◆ les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage)
- ◆ les points de contrôles exercés, notamment les contrôles automatiques opérés par les systèmes d'informations.

Toute procédure, qu'il s'agisse d'actualisation, de nouvelle procédure ou d'abrogation, est validée par un comité *ad hoc*. Il est composé de membres représentant les différents métiers de l'entreprise (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, toute procédure est cosignée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et par le membre du Comité de Direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des salariés sur le site Intranet de la société.

Formation des collaborateurs

Depuis 2012, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne organise des sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles sont obligatoires, s'adressent à l'ensemble des collaborateurs et ont pour objectif de :

- ◆ focaliser l'attention des participants sur les procédures propres à chaque Direction ou métier, ainsi que sur les nouvelles procédures mises en ligne
- ◆ présenter les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes
- ◆ expliquer les processus anti-blanchiment et anti-corruption
- ◆ rappeler les missions du déontologue et la Charte éthique du groupe.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du groupe rencontre la Direction de l'Audit et Contrôle Interne, qui lui présente le rôle de la Direction et le sensibilise aux procédures du groupe.

b) En Allemagne

Les procédures sont rédigées au sein du département Audit et Contrôle Internes, et en association avec les opérationnels concernés. Elles sont validées par le Directoire puis diffusées sur le site intranet d'Immeo SE et communiquées par voie managériale aux collaborateurs concernés.

c) En Italie

Les procédures sont rédigées par le Responsable du contrôle interne en collaboration avec les opérationnels concernés. Elles sont validées par le Comité d'Audit (appelé *Comitato di Rischi y controllo*) de Beni Stabili, puis mises à la disposition du personnel sur le portail intranet local.

1.10.4.2.1.4. Un dispositif éthique et déontologique complet

Foncière des Régions a placé au rang de ses valeurs le respect des procédures internes et des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale. En 2018, la Direction Audit et Contrôle Interne, a été renforcée avec l'arrivée d'un Compliance Officer. Ses principales missions sont de s'assurer de la conformité, du respect des lois concernant l'éthique, la compliance et la lutte contre la fraude et la corruption, plus particulièrement le respect de la loi Sapin 2, la nouvelle réglementation sur la protection des données, la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent. Le compliance Officer est en charge des sujets à l'échelle européenne en lien avec les réglementations locales des pays. La société s'appuie sur un dispositif complet, à l'échelle européenne, rappelant les règles et comportements de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, ses dirigeants, ses mandataires sociaux, et l'ensemble de ses collaborateurs et partenaires :

a) La Charte éthique

- ◆ Elle rappelle les principales valeurs et règles éthiques de la société, dont la prévention des délits d'initiés, la préservation de la confidentialité des informations, ainsi que la prévention des conflits d'intérêts.
- ◆ Elle est traduite en anglais ainsi qu'en italien et allemand, afin de couvrir l'ensemble des langues dans lesquelles travaillent les collaborateurs de Foncière des Régions.
- ◆ Elle est publiée sur le site Internet et Intranet de la société, relayée à tous les niveaux hiérarchiques, remise et expliquée à tout nouveau collaborateur lors de sa prise de fonction ou de son parcours d'intégration.
- ◆ La charte éthique du groupe a été présentée aux instances représentatives du personnel en Allemagne et en France et contresignée par les collaborateurs en Italie. Elle a été revue en 2015 pour prendre en compte les nouveaux dispositifs en matière de *compliance* et d'éthique (système d'alerte, cellule d'écoute psychologique...) ainsi que pour renforcer la partie relative aux conflits d'intérêts, en précisant les règles et principes s'appliquant aux collaborateurs. Elle est communiquée et expliquée régulièrement à l'ensemble des collaborateurs, notamment lors des « Matinales du Process ». Elle est actuellement en cours d'adaptation et de modification afin d'être plus explicite sur certains points comme le dispositif d'alerte, conformément à la réglementation Sapin 2.

b) Le déontologue

Il veille, en liaison avec les directions opérationnelles ou fonctionnelles, à la bonne compréhension et application de la Charte éthique. Il peut être consulté directement, en toute confidentialité, par tout collaborateur qui rencontre des difficultés ou s'interroge sur la délimitation ou l'application des règles existantes. En France, le Secrétaire Général remplit la mission de déontologue. En Italie, il s'agit de la Responsable audit et Contrôle Interne et en Allemagne du Directeur Juridique.

c) La cartographie des risques de fraude et de corruption

- ◆ Une cartographie des risques de fraude et de corruption est en cours de finalisation, afin de définir les zones les plus en risque en matière de fraude et de corruption. Celle-ci est réalisée concomitamment dans l'ensemble des pays où le groupe est implanté et couvre la totalité des produits et secteurs d'activité. Foncière des Régions a fait le choix de travailler avec un prestataire extérieur, reconnu son expérience en ce domaine, permettant ainsi notamment une plus grande objectivité, transparence et savoir-faire. En fonction des résultats et des recommandations émises, Foncière des Régions mettra en place des plans d'action permettant d'améliorer la maîtrise du risque de Fraude et Corruption.
- ◆ Ce prestataire accompagnera également Foncière des Régions dans la revue de son dispositif de Compliance, au regard notamment des dispositions de la Sapin 2.

d) Le règlement intérieur du Conseil d'Administration

- ◆ Il fixe les règles de fonctionnement du Conseil conformément aux dispositions du Code Afep-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, et notamment, les règles déontologiques s'imposant à l'administrateur.
- ◆ Il rappelle la définition – et la sanction – du délit d'initiés (art. L. 465-1 du Code monétaire et financier), ainsi que l'interdiction de l'utilisation d'informations privilégiées (art. L. 621-15 du Code monétaire et financier).

1.10.4.2.2. Un management des risques évolutif**1.10.4.2.2.1. Cartographie des risques**

Comme évoqué dans la partie 1.10, Foncière des Régions réalise depuis plus de dix ans des cartographies lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des risques pouvant impacter les résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise.

1.10.4.2.2.2. Base incidents

Des bases incidents sont en place en France, Allemagne et Italie. Elles permettent de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels par le recensement des incidents avérés, pour éviter leur répétition, et en contenir les conséquences.

Cette base incidents donne aux collaborateurs de Foncière des Régions les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs de :

- ◆ véhiculer une culture du contrôle interne au sein des équipes et accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents
- ◆ caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers
- ◆ produire des états d'analyse et de synthèse
- ◆ proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle répétition
- ◆ allouer éventuellement les ressources nécessaires à leur maîtrise.

1.10.4.2.2.3. Élaboration d'un Manuel de contrôle interne

Le Manuel de contrôle interne a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du management des risques.

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, d'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le management des risques et des éléments clés liés aux systèmes d'information.

1.10.4.2.3. Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

1.10.4.2.3.1. Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance (cf. partie 5.5 du présent document), les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés. Il s'agit en particulier :

- ◆ des acquisitions et des cessions
- ◆ des financements à moyen et long terme
- ◆ des business plans et des objectifs budgétaires
- ◆ des principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général.

1.10.4.2.3.2. Contrôle des activités récurrentes

Contrôle des sociétés propriétaires et des sociétés de gestion

Les points de contrôle des activités récurrentes portent sur les objectifs suivants :

- ◆ délivrer les recettes budgétées
- ◆ maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- ◆ maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnel, expertises, Asset Management, etc.).

Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de gestion.

Contrôle des directions fonctionnelles

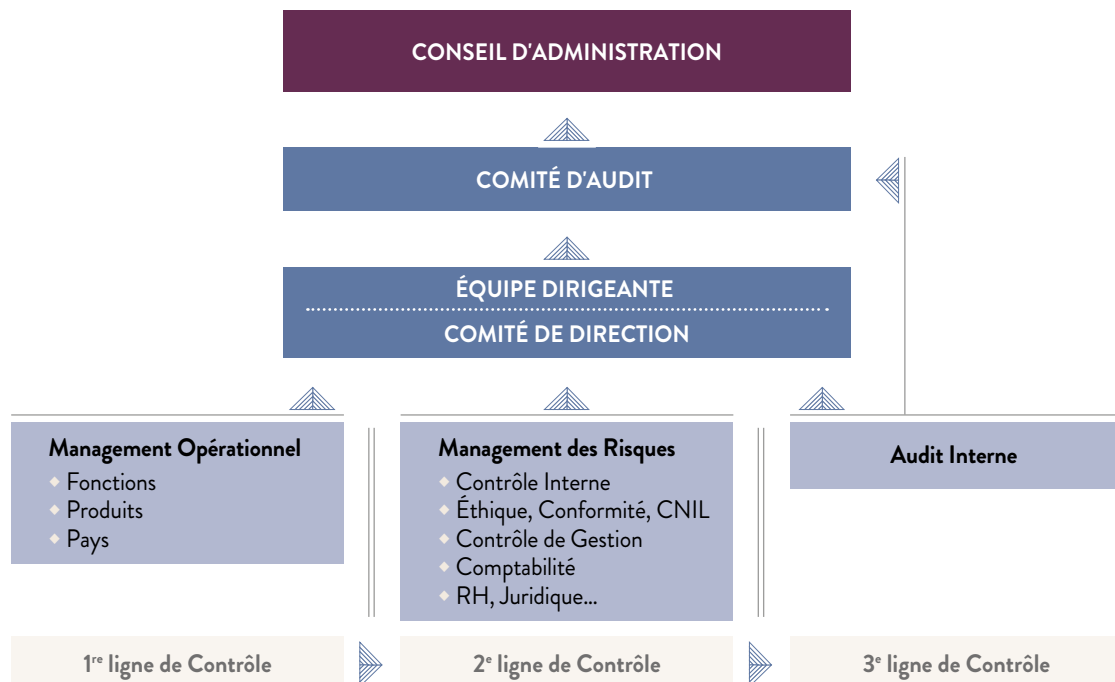
Les directions fonctionnelles sont des centres de coûts et sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget, notamment en termes de charges d'assurances, honoraires juridiques, coûts et investissements en système d'informations, masse salariale...

1.10.4.2.4. Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

1.10.4.2.4.1. Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

Ce dispositif est organisé autour des trois lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :

- ◆ le dispositif de contrôle Interne visant la maîtrise des processus du groupe. Chaque direction opérationnelle ou fonctionnelle, tant au sein de Foncière des Régions que de ses filiales, est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne. Cela permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources. Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque visé par Foncière des Régions
- ◆ le dispositif de gestion des risques visant à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise
- ◆ l'audit interne, qui évalue, à travers ses missions spécifiques, le fonctionnement des dispositifs de Contrôle Interne et de Gestion des Risques. Il rend compte directement à la Direction Générale ainsi qu'au Comité d'Audit et indirectement au Conseil d'Administration.



1.10.4.2.4.2. Le dispositif de contrôle interne en Allemagne et en Italie

Les filiales étrangères de Foncière des Régions, Immeo SE en Allemagne, et Beni Stabili en Italie, disposent de leurs propres organisations et dispositifs de contrôle interne. Cependant, en tant que filiales, elles sont également soumises aux règles de gouvernance de Foncière des Régions.

Au sein de ces filiales, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne veille à la qualité du dispositif de contrôle interne. Des points hebdomadaires, ainsi qu'une réunion mensuelle de suivi et de coordination des actions à laquelle participe la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, se tiennent respectivement en Allemagne et en Italie, notamment pour suivre l'avancement des plans d'actions annuels de contrôle interne approuvés par les instances de gouvernance locales.

Les responsables d'audit et de contrôle internes des équipes locales sont en relation fonctionnelle avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions. Ils sont rattachés :

- ◆ en Allemagne : au Président du Directoire d'Immeo SE
- ◆ en Italie : au Conseil d'Administration de Beni Stabili.

Les plans d'actions annuels dans chacun des pays sont établis en cohérence avec celui de Foncière des Régions, et validés par le Comité d'Audit en Italie et par le Directoire en Allemagne.

En Allemagne, le contrôle interne s'appuie sur trois instances : le Directoire, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne et les correspondants de contrôle interne.

En Italie, la société Beni Stabili, en tant que société cotée, s'est conformée aux dispositions du décret législatif 231 de 2001, « Modello 231 » en déployant un dispositif de contrôle interne qui s'appuie sur quatre instances :

- ◆ Le Conseil d'Administration, qui définit les orientations de la politique de contrôle interne et de gestion des risques, en vue d'identifier, mesurer et suivre les principaux risques relatifs à Beni Stabili et ses filiales.
- ◆ Le Comité de Contrôle Interne, composé de trois auditeurs indépendants nommés par l'Assemblée Générale. Il assiste le Conseil d'Administration dans la vérification de l'adéquation et du bon fonctionnement du contrôle interne et rédige un rapport annuel sur l'évaluation de l'efficacité du contrôle interne et le respect des règles de gouvernance.
- ◆ L'Organisme de vigilance ou *Compliance Committee*, composé de deux membres nommés par le Conseil d'Administration. Il se réunit une fois par mois. Il est le garant de l'application et de l'actualisation du *Modello 231* et il suit les « activités sensibles » (corruption, délits d'initiés, blanchiment, sécurité et santé du personnel...). À cet effet, il est saisi par toutes les parties prenantes de l'entreprise des violations constatées ou présumées des dispositions du Code de déontologie. Il rapporte à l'administrateur délégué, et remet annuellement au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit un rapport d'activité. Le *Modello 231* est régulièrement mis à jour pour prendre en compte notamment les dernières évolutions législatives, et des formations sont ensuite mises en place auprès de l'ensemble des collaborateurs.
- ◆ Le Responsable de l'audit interne : en collaboration avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions, il diligente les audits dans le respect du plan d'audit adopté par le Comité d'Audit. Il établit des rapports périodiques relatifs à ses activités. Il a également un rôle d'alerte concernant la survenance d'événements particuliers susceptibles d'affecter la bonne marche de l'entreprise.

1.10.4.3. Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Foncière des Régions et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- ◆ la conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières
- ◆ la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- ◆ l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- ◆ la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

1.10.4.3.1. Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière des Régions comprend les sociétés Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Foncière des Régions Property, Foncière des Régions Développement, Immeo SE et Beni Stabili. La liste des sociétés consolidées est détaillée au paragraphe 3.2.3.5 du présent document.

1.10.4.3.2. Acteurs

1.10.4.3.2.1. Les organes de gouvernance

En tant que société consolidante, Foncière des Régions définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur Financier, est assurée par la Direction des Comptabilités. La responsabilité de la production des comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales incombe à la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions, sous le contrôle des mandataires sociaux concernés.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- ◆ le Directeur Général de Foncière des Régions est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
 - ◆ il présente les comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels) au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration, qui les arrête
 - ◆ il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société
- ◆ le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il présente son compte rendu au Conseil d'Administration avant l'arrêt des comptes.

1.10.4.3.2.2. Risques sur la production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- ◆ de la formalisation des procédures comptables
- ◆ du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- ◆ de la validation et de l'actualisation des schémas comptables

- ◆ de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de gestion
- ◆ des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- ◆ de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) et les activités d'enregistrement comptable
- ◆ de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du groupe sont corrects et homogènes
- ◆ de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque événement structurant fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « comptabilité sociale » de la Direction des Comptabilités, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

La fiabilité des processus aide les équipes de Foncière des Régions à se consacrer davantage :

- ◆ à la construction des budgets opérationnels et financiers
- ◆ aux contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger
- ◆ aux provisions pour risques et charges
- ◆ à l'enregistrement des actifs et passifs à leur juste valeur
- ◆ aux traitements des opérations de cessions et d'acquisitions
- ◆ aux contrôles des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Ces contrôles réalisés par l'équipe comptable et financière de Foncière des Régions sont également appliqués au sein des filiales par les équipes comptables.

1.10.4.3.2.3. Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques à ses filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible aux différents collaborateurs comptables de Foncière des Régions. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Foncière des Régions et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasse.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous-paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

Par ailleurs, au sein des services Comptabilité de Foncière des Régions et de ses filiales, les travaux comptables réalisés par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêtés sont validés par le Directeur des Comptabilités lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

1.10.4.3.2.4. Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur Général coordonne l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'Administration qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration. L'information financière et comptable de Foncière des Régions est mise en forme par la Direction Financière, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et pratiques de communication financière » rédigé par l'Observatoire de la communication financière sous l'égide de l'AMF.

Foncière des Régions applique les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers, harmoniser les indicateurs. Cette présentation apporte une meilleure lisibilité, notamment de l'EPRA *Earnings* et de l'actif net réévalué, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Avant publication des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière des Régions s'astreint à une *quiet period* pendant laquelle la société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

1.10.4.4. Perspectives 2018

En 2018, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera également à dynamiser les démarches de gestion, identification, appréhension et couverture des risques au sein du groupe. Elle veillera particulièrement à poursuivre le renforcement et la coordination de l'Audit et du Contrôle Interne au sein du groupe Foncière des Régions, plus spécifiquement avec les filiales étrangères Beni Stabili et Immeo SE. La maîtrise des risques, plus particulièrement sur les nouvelles acquisitions, activités ou secteurs géographiques constituera un des enjeux de l'année 2018.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1. Une intégration européenne renforcée	95	2.4. Beni Stabili, acteur majeur de l'immobilier tertiaire durable en Italie	124
2.2. Une vision stratégique à long terme	96	2.4.1. Beni Stabili, acteur de la ville inclusive et durable	124
2.2.1. Un modèle économique résilient	97	2.4.2. Déjà plus de 50% d'immeubles « verts »	126
2.2.2. Identifier les risques et saisir les opportunités	99	2.4.3. Agir en faveur de la biodiversité	129
2.2.3. Une performance co-construite avec les parties prenantes	100	2.5. Un patrimoine résidentiel en mutation	130
2.2.4. RSE et Innovation, au cœur du modèle d'affaire	103	2.5.1. Anticiper les attentes des locataires	130
2.2.5. Un plan d'action RSE 2020 européen et ambitieux	106	2.5.2. Immeo SE, un leader de la RSE du secteur résidentiel allemand	131
2.2.6. Une performance RSE reconnue par les organismes de notation extra-financière	112	2.5.3. Piloter les risques sanitaires et environnementaux	134
2.2.7. Une performance étalonnée et fiable	112	2.5.4. Préserver et soutenir la biodiversité	134
2.3. 100% de bureaux verts dès 2020	115	2.6. Une offre hôtelière européenne et diversifiée	135
2.3.1. Co-inventer un nouvel immobilier de bureaux	115	2.6.1. Une stratégie partenariale créatrice de valeur	135
2.3.2. 73% d'immeubles verts à fin 2017	117	2.6.2. Des clients sensibles à la transition environnementale	135
2.3.3. Un pipeline de 2,6 Md€	117	2.6.3. Vers 66% d'immeubles verts	135
2.3.4. Améliorer la performance environnementale du portefeuille	118	2.6.4. Réduire l'empreinte environnementale du portefeuille	136
2.3.5. Faire de chaque site un levier de biodiversité	121	2.6.5. Économie circulaire	138
2.3.6. Sécurité environnementale et santé des clients	121	2.6.6. Un engagement concret en faveur de la biodiversité	139
2.3.7. Un premier Green Bond de 500 M€	123	2.6.7. Maîtriser les risques sanitaires	139



2.7. Accélérer la mutation des territoires 140

- 2.7.1. Accentuer l'ancrage dans les métropoles européennes 140
- 2.7.2. Anticiper la ville et les immeubles de demain 141
- 2.7.3. Qualifier l'ancrage socio-économique territorial 142
- 2.7.4. Des fournisseurs engagés 143
- 2.7.5. Une approche européenne de la biodiversité 145
- 2.7.6. Partager et transmettre les savoirs 146

2.8. Un capital humain européen créateur de valeurs 148

- 2.8.1. Une politique Ressources Humaines en appui de la stratégie européenne du Groupe 148
- 2.8.2. En France, une politique Ressources Humaines qui accompagne l'essor de l'activité 149
- 2.8.3. Beni Stabili 155
- 2.8.4. Immeo 157

2.9. Une gouvernance fondée sur l'éthique et la performance 160

- 2.9.1. Une gouvernance ouverte et transparente 160
- 2.9.2. Une structure de gouvernance qui répond aux recommandations du Code Afep-Medef et qui assure son efficacité 161

- 2.9.3. La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration 162
- 2.9.4. Un Comité de Direction intéressé aux performances RSE 164
- 2.9.5. Les Assemblées Générales 164
- 2.9.6. Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière 166
- 2.9.7. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques 166

2.10. La performance RSE 168

- 2.10.1. Indicateurs environnementaux 168
- 2.10.2. Indicateurs sociaux 189
- 2.10.3. Tableau de concordance décrets sur la transparence RSE 196
- 2.10.4. Index du contenu GRI Standards – CRESO, EPRA et ODD-ONU 198
- 2.10.5. Annexe : tableau de concordance matérialité Foncière des Régions et indicateurs GRI Standards 203

2.11. Vérification du tiers indépendant 205

17 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE POUR TRANSFORMER LE MONDE

Lors du Sommet sur le développement durable, tenu en septembre 2015 à New York, les 193 États Membres de l'Organisation des Nations Unies ont adopté officiellement un nouveau programme de développement durable intitulé « Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030 ».

Ce programme contient 17 objectifs de développement durable (ODD) qui se déclinent en 169 cibles. Il est axé sur les trois éléments interdépendants du développement durable : la croissance économique, l'inclusion sociale et la protection de l'environnement. Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, ce programme fera l'objet d'un suivi et d'un examen sur la base d'indicateurs mondiaux.

Au cours des 15 prochaines années, grâce à ces nouveaux objectifs qui s'appliquent à tous, les pays se sont engagés à se mobiliser pour s'attaquer concrètement aux changements climatiques, mettre fin aux différentes formes de pauvreté et combattre les inégalités.

Comme son prédécesseur, Ban Ki-moon, António Guterres, Secrétaire Général de l'ONU, est un ardent défenseur du Programme de développement durable à l'horizon 2030 et de ses 17 objectifs de développement durable, qui définissent une vision universelle, intégrée et de transformation pour un monde meilleur.



Source : <http://www.un.org/fr/index.html>

Un Agenda 2030 partagé

La politique RSE de Foncière des Régions participe à la dynamique de l'agenda 2030 des Nations Unies. Foncière des Régions a commencé à recourir à la grille des 17 ODD dès ses publications portant sur l'exercice 2016 : COP⁽¹⁾, document de référence, rapport développement durable...

Les développements contenus dans le présent document montrent comment la politique développement durable de Foncière des Régions s'inscrit dans ces 17 objectifs, et en dresse un point d'avancement exhaustif. La table de concordance GRI/ODD, chapitre 2.10.4, en facilite l'examen.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Source : <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/>

(1) Communication On Progress : <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/active/377841>.

AVANT PROPOS

Depuis 2001 et la loi NRE ⁽¹⁾, les différentes activités consolidées du Groupe ont progressivement intégré toutes les dimensions du développement durable. Chaque année, la section 2 du document de référence de Foncière des Régions rend fidèlement compte de sa stratégie développement durable. Ses enjeux liés au climat les plus significatifs y sont retracés. Il présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité répondant notamment aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015, en rassemblant les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Ce chapitre 2 détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Foncière des Régions en cohérence avec l'objectif 2 °C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Ce reporting présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments et impactées par l'évolution des conditions climatiques.

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies.

Suite à la transposition par la France de la directive européenne de 2014 relative à la publication d'informations non financières, ce reporting prend en compte les dispositions du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme ; ils ont néanmoins commencé en 2017 à faire l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires ou avec des organismes comme le CSTB visent à maîtriser ces risques.

Conforme au cadre de la GRI Standards ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA 2017, le reporting fait de plus l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (2.11) : l'une au titre des autres aspects traités par le chapitre 2 et l'autre dans le cadre du Green Bond émis en 2016.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport développement durable de Foncière des Régions. (www.foncièredesregions.fr)

2.1. UNE INTÉGRATION EUROPÉENNE RENFORCÉE

En 2017, Foncière des Régions a considérablement renforcé sa dimension européenne, que ce soit à travers sa politique d'investissement, la mise en œuvre de synergies toujours plus nombreuses entre ses différents produits, et les différentes passerelles métiers mises en place entre ses trois plateformes françaises, allemandes et italiennes. La RSE, sujet transverse et paneuropéen par nature, est un catalyseur de cette évolution. La complémentarité entre nos trois métiers, Bureaux (en France et en Italie), Résidentiel (en Allemagne) et Hôtellerie (en Europe), a été renforcée par le déploiement de processus communs, résultats des réflexions de groupes de travail ayant réuni, tout au long de l'année, des collaborateurs des trois pays.

Cette dynamique européenne nous permet de capitaliser sur les meilleures pratiques et de conduire une approche cohérente sur des sujets structurants comme la politique patrimoniale, l'évolution des concepts développés en bureau et en hôtellerie, la réduction de l'empreinte environnementale du groupe, etc.

En 2017, la trajectoire carbone du groupe a fait l'objet de travaux scientifiques ambitieux avec le concours du CSTB, dans le cadre de la collaboration que nous développons depuis 2009. Ces travaux analysent les conditions dans lesquelles Foncière des Régions devra faire évoluer ses immeubles pour la période 2015-2030, afin de respecter le plafond de 2° Celsius de l'Accord de Paris. Cette transformation s'appuie en particulier sur la dynamique de verdissement de nos portefeuilles. À fin 2017, la proportion de nos immeubles

certifiés est de 72,8% pour les Bureaux en France, 54% pour les Bureaux en Italie, et 47,8% pour les hôtels en Europe. Ces résultats sont à comparer aux objectifs 2015/2020, respectivement 100%, 50% et 66%. D'ici à fin 2025, 100% de nos portefeuilles tertiaires core seront certifiés. S'agissant du portefeuille Résidentiel, les premiers développements que nous lançons en Allemagne seront l'occasion de réaliser des tests de certification en s'adaptant aux spécificités du marché et aux attentes de nos clients.

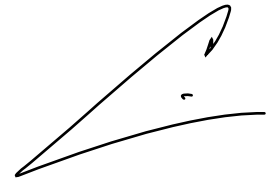
En interne comme en externe, nous avons multiplié en 2017 des réflexions et travaux partagés au sein d'associations (Orée, HQE...) touchant à la R&D : bâtiment connecté, flexibilité énergétique, valeur immatérielle, économie circulaire. En conservant notre esprit pionnier, nos projets intègrent des innovations de fond issues de ces travaux : lancement d'une offre de bureaux *flex/coworking*, recours à la maquette BIM, création d'une plateforme de supervision des consommations énergétiques, expérimentation des labels R2S (bâtiment numérique) et OsmoZ (bien-être dans les bureaux), etc. Cette année encore, nous avons continué à tisser des liens plus étroits avec nos parties prenantes, locataires, fournisseurs, collectivités. Le hackathon *Ctrl+alt+desk : reprogramme ton bureau*, que nous avons organisé en lien avec nos partenaires historiques Orange et IBM, incarne cette dynamique partenariale intégrée. Plusieurs initiatives menées en interne (Adopt1Startup...) ou en externe (notamment en lien avec l'incubateur Immowell-Lab) nous permettent de saisir

(1) NRE : Nouvelle Régulation Économique du 15 mai 2001.

les opportunités de changement qui portent simultanément sur les nouvelles façons de concevoir les bâtiments, de travailler, d'habiter, de se déplacer...

Enfin, le décret et l'ordonnance publiés durant l'été 2017 transposant la directive européenne sur la transparence en matière d'informations non financières dans les entreprises n'ont pas apporté de changements majeurs pour le reporting RSE de Foncière des Régions, qui avait déjà anticipé ces mesures. En 2017, notre reporting va également plus loin dans la prise en compte des 17 Objectifs de Développement Durable 2030 de l'Organisation des Nations Unies (ODD) et dans un schéma d'intégration financier – extra-financier. Le reporting présenté dans les pages qui suivent reflète combien

le développement durable et l'innovation sont au cœur du modèle économique de notre groupe et de ses transformations.



Christophe Kullmann
Directeur Général

Foncière des Régions est, depuis plusieurs années, l'une des foncières leaders en Europe. Son patrimoine dépasse aujourd'hui 21 Md€ (13 Md€ PdG). Depuis 10 ans, elle a fait le choix différenciant de se développer dans plusieurs pays et sur plusieurs produits tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir des opportunités et d'évoluer en cultivant ses spécificités. Son ADN, à la fois financier et technique, lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et de ses marchés pour adapter en permanence ses immeubles et ses savoir-faire.

2.2. UNE VISION STRATÉGIQUE À LONG TERME

Depuis sa création sous sa forme actuelle au début des années 2000, Foncière des Régions est le partenaire privilégié de grands comptes, qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières. Outre les grandes externalisations qui lui ont permis d'acquérir d'importants portefeuilles en « *sale and lease back* » comme Orange, EDF, AccorHotels, Telecom Italia, Foncière des Régions s'est lancée avec succès dans le développement et la restructuration d'opérations. Dès la première d'entre elles, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy

(Yvelines), livré le 12 novembre 2008, Foncière des Régions a fait le choix d'un immobilier vert et responsable avec l'obtention de l'une des premières certifications HQE.

Foncière des Régions occupe une position unique parmi les grandes foncières, tant par son allocation géographique à dimension européenne que par son positionnement produits. Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

» Une vision long terme qui s'appuie sur des engagements forts/des expertises fortes

UNE VISION LONG TERME

Être le partenaire immobilier européen de référence sur les produits Bureaux, Hôtellerie et Résidentiel avec une forte création de valeur, partagée avec nos parties prenantes



AXES STRATÉGIQUES

Développer un immobilier responsable, flexible et adapté aux stratégies de nos locataires, et des territoires

Maîtriser l'endettement
LTV
RNR
ANR

Attirer et développer les talents

Anticiper les évolutions des marchés pour assurer une rentabilité à long terme

Comme le montre le graphe précédent, la vision long terme de Foncière des Régions se nourrit et s'appuie sur des capacités fortes et reconnues à développer un immobilier et des solutions financières innovants. Pour cela, elle sait attirer des talents, entretenir des relations de confiance avec les acteurs et reste très attentive aux évolutions du marché où elle conserve un statut de pionnier.

2.2.1. Un modèle économique résilient

Depuis sa création, Foncière des Régions est pionnière dans la façon d'exercer ses métiers. Elle possède une capacité reconnue à nouer des partenariats forts avec les entreprises et les territoires qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières (externalisation, modernisation, gestion, développements...).

La qualité des partenariats que Foncière des Régions a mis en œuvre avec ses locataires Grands Comptes en Europe (Orange, Suez Environnement, EDF, Dassault Systèmes, Eiffage, AccorHotels, B&B Hôtels, Telecom Italia, NH Hotels...), combinée à des baux de longue durée, la distingue vis-à-vis de ses pairs.

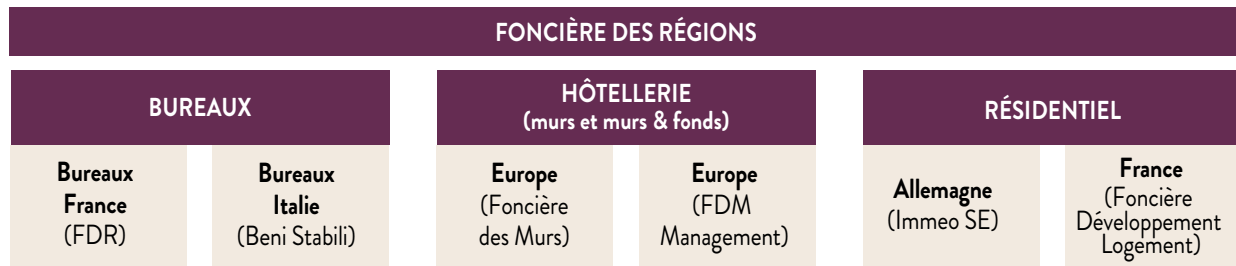
2.2.1.1. Des implantations et des produits diversifiés

Depuis de nombreuses années, Foncière des Régions a fait le choix d'une diversification « pays » et « produits » de son patrimoine en concentrant sa croissance sur trois produits :

- ◆ le Bureau en France ainsi qu'en Italie via sa filiale Beni Stabili
- ◆ l'Hôtellerie en Europe via sa filiale Foncière des Murs (FDM)
- ◆ le Résidentiel en Allemagne via sa filiale Immeo SE.

Cette stratégie lui permet de s'appuyer sur des cycles économiques et de marché différents pour optimiser l'équilibre de ses investissements, réduire ses risques, et accompagner ses clients dans leur développement à l'international.

› Organigramme des activités

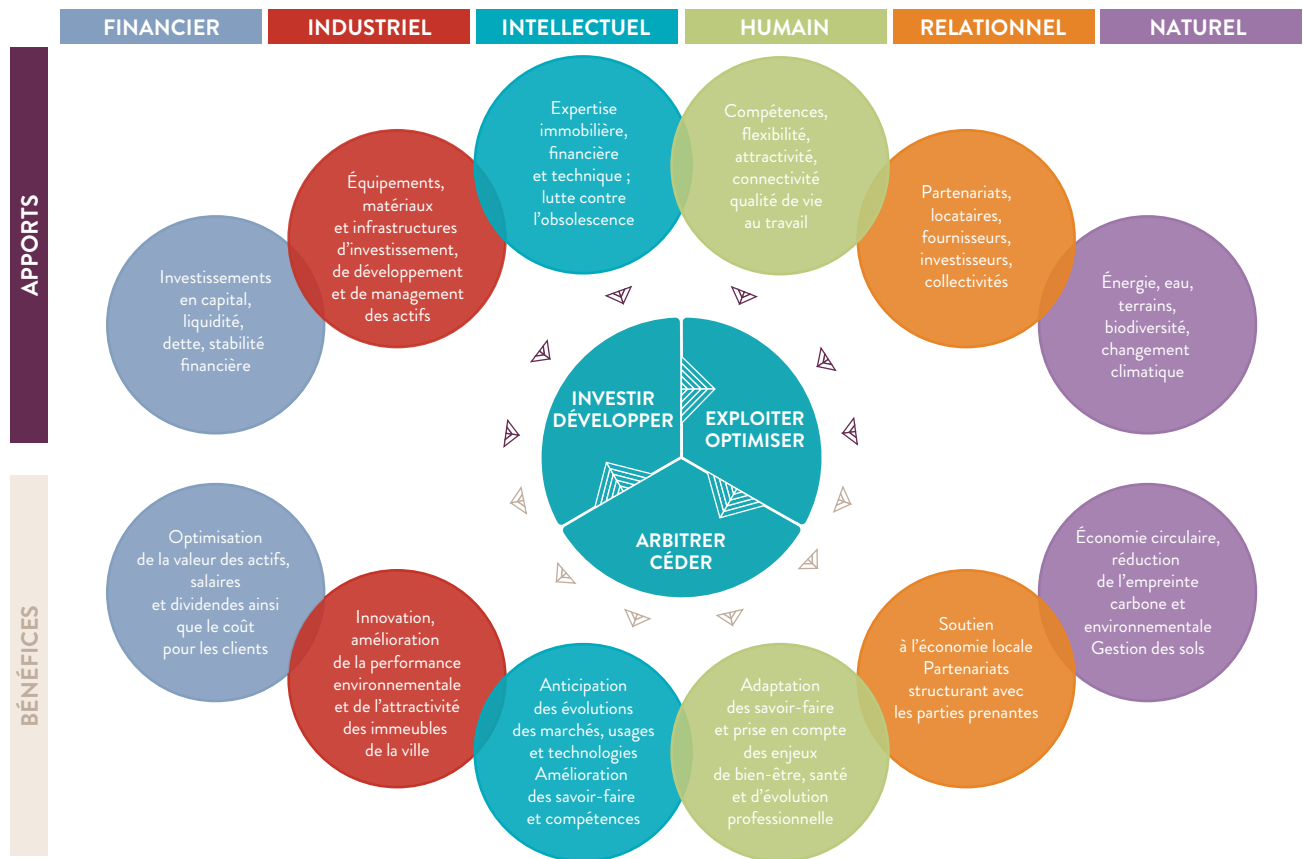


2.2.1.2. Un cycle métier durablement créateur de valeur

Le modèle d'affaires de Foncière des Régions est créateur de valeur sur l'ensemble du cycle immobilier. Profitable à ses parties prenantes, cette création de valeur est responsable et s'inscrit dans la durée.

L'illustration ci-après en présente, de manière synthétique, le modèle. Elle utilise les six capitaux de la grille d'analyse de l'*Integrated Reporting* <IR> (financier, humain...). Les indicateurs financiers et extra-financiers présentés dans le document de référence font l'objet d'un suivi attentif et régulier, de manière à optimiser les bénéfices tirés de ces six capitaux, et assurer ainsi la pérennité du modèle d'affaires de Foncière des Régions.

► Le modèle d'affaires de Foncière des Régions



2.2.1.3. Des cash-flows sécurisés sur le long terme

Avec un taux d'occupation moyen de 97,9% à l'échelle du groupe, dont 100% sur son activité Hôtels, Foncière des Régions profite à plein d'une stratégie d'investissement qui privilégie les actifs mono-locataires, (loués à un seul utilisateur). La durée ferme résiduelle de ses baux étant en outre de 6,6 ans en moyenne à fin 2017, elle bénéficie d'une excellente visibilité sur ses *cash-flows* des prochaines années, quasiment sans vacance structurelle ni impayés.

Cette sécurisation des *cash-flows* s'entretient sur le long terme via un pipeline de plus de 5,1 Md€ (dont 3,6 Md€ Part du Groupe), qui va soutenir son expansion européenne au cours de prochaines années.

Dans un environnement de taux d'intérêt bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants. Avec un rendement de l'ordre de 5% depuis plusieurs années, l'action Foncière des Régions conserve une forte attractivité. Elle profite en outre d'un niveau de confiance élevé de la part de ses clients-locataires, grands comptes, banques et actionnaires.

La notation financière attribuée à Foncière des Régions par l'agence Standard & Poor's, BBB, perspective stable, salue la qualité du patrimoine, la solidité des *cash-flows* et de son bilan. Les succès rencontrés par son Green Bond émis en 2016 (500 M€) ou l'augmentation de capital en 2017 (400 M€) en sont autant d'illustrations.

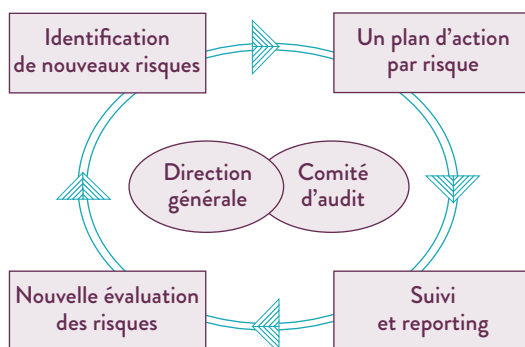
2.2.2. Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 1.10 du présent Document de référence 2017 détaille les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Foncière des Régions ou sur ses résultats. La partie Gouvernance (2.9) explicite les mesures adoptées pour identifier et maîtriser les risques.

Les cartographies des risques réalisées en 2006, 2009, 2012, 2014 et 2017 ont permis de hiérarchiser les principaux risques et conduit à la mise en place de plans d'actions afin d'en éviter ou limiter les conséquences éventuelles sur la vie de l'entreprise, sur sa trésorerie ou sur sa valorisation. L'étude des risques réalisée en 2017 avec KPMG, a porté sur l'ensemble des activités de Foncière des Régions en Europe et distingue quatre cartographies : France, Italie, Allemagne et FDM-M⁽¹⁾ Europe.

La méthodologie et les résultats de ces travaux sont présentés dans la partie Facteurs de Risque et organisation du Contrôle Interne du rapport de gestion (cf. chapitre 1.10). L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (incendie, pandémie...) comptent parmi les risques RSE identifiés. Le risque touchant à la cyber sécurité a été également étudié et une assurance spécifique a été souscrite. Les plans d'action associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale et le Comité d'Audit.

► Parcours de suivi des risques



2.2.2.1. Prévenir et s'adapter aux changements climatiques

L'Accord de Paris de décembre 2015 a mis l'accent sur l'urgence climatique. Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) prévoit des conséquences importantes pour l'environnement et pour l'espèce humaine si la hausse des températures dépasse 2 degrés Celsius entre la révolution industrielle et la fin du XXI^e siècle. La tendance observée actuellement est d'au moins 4 à 5 °C d'augmentation sur ce laps de temps. D'ores et déjà, cette augmentation est de près de 1 °C.

Les gaz à effet de serre constituent l'un des facteurs majeurs de ce changement. Or, le bâtiment représente un quart des émissions de carbone et 43% des consommations d'énergie ; il est donc au cœur de ces enjeux climatiques et participe à la raréfaction des énergies fossiles. Anticipant la loi de Transition Énergétique et la Stratégie Nationale Bas-Carbone de 2015, Foncière des Régions s'est dotée dès 2010 d'objectifs ambitieux en termes de réduction des consommations d'énergie et d'émissions carbone (2.2.5). L'étude qu'elle a conduite en 2017 avec le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) a montré la pertinence et la cohérence de ces objectifs avec la trajectoire +2 °C de la France (en amont du 2.3).

(1) FDM-M : Foncière des Murs Management : cf. 2.6.1.

Signataire de la Charte Paris Action Climat en 2016 (2.9.7.5) Foncière des Régions fait évoluer la conception de ses immeubles pour, d'une part limiter les changements climatiques et d'autre part faire face à des événements climatiques extrêmes plus fréquents : pics de chaleur, tempêtes, pluies torrentielles, risque de montée des eaux, etc. L'étude menée en 2015 sur le parc Bureaux France de Foncière des Régions a montré qu'une élévation d'un mètre du niveau de la mer, d'ici la fin du XXI^e siècle (hypothèse du GIEC) ne toucherait que deux immeubles du portefeuille, soit moins de 1% de la valeur de celui-ci. Ces deux actifs bénéficient de mesures de suivi et de sécurité adaptés, même si le risque potentiel est éloigné.

2.2.2.2. Piloter les risques liés au bâtiment

Le bâtiment est au cœur de transformations profondes, qui touchent à la fois les usages des immeubles, les transitions énergétiques, écologiques, climatiques, numériques... Ces dernières portent autant sur l'organisation et l'activité des locataires que la façon de concevoir, construire et gérer les immeubles avec l'apport d'outils nouveaux comme le BIM, la supervision à distance ou encore les réseaux intelligents (électricité, chaud, froid...).

Afin de transformer ces mutations en opportunités, Foncière des Régions s'attache en permanence à identifier l'évolution des attentes de ses clients, des marchés, des réglementations. Pionnière dans de nouveaux savoir-faire, Foncière des Régions co-construit avec chaque client un immobilier « sur mesure », ambitieux sur le plan du développement durable, connecté et flexible, capable de faire de ces risques potentiels de véritables opportunités de croissance.

Enfin, Foncière des Régions s'attache à gérer les risques liés au bâtiment, à tous les stades du cycle de vie de celui-ci : conception, construction, gestion, déconstruction. Il s'agit d'une part des risques liés à l'environnement et aux occupants (pollution de sols, risques d'inondation, etc.) analysés au moment des acquisitions puis suivis durant la détention du bien, et d'autre part de ceux issus de l'évolution des réglementations concernant la performance énergétique, l'accessibilité aux personnes souffrant d'un handicap (mobilité réduite, cécité...), la biodiversité, etc.

2.2.2.3. Maîtriser les risques de marché

En se positionnant sur de nouveaux créneaux ou services, Foncière des Régions innove et conserve son rôle de pionnier : c'est le cas notamment avec le développement d'une activité Murs et fonds de commerce en hôtellerie depuis 2015 (2.6.1), ou en créant son propre concept de *coworking* dès 2016/2017 (2.3.1.1) en France, et de *coliving* en Allemagne (2.5.1.1). La compréhension fine des marchés, des acteurs, ainsi que de l'évolution des tendances immobilières et financières en Europe constitue une composante essentielle de la durabilité de l'entreprise. À cet égard, sa capacité à fidéliser et faire grandir ses talents est clé dans un environnement concurrentiel en mutation rapide (2.8.2.2).

La diversification géographique et l'exercice de trois activités ayant des cycles économiques différents limitent les risques de marché, avec un recentrage progressif sur les métropoles les plus dynamiques : Grand Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux... (Bureaux France), Milan, (Bureaux Italie), Berlin (Résidentiel Allemagne), Amsterdam, Madrid, Barcelone... (Hôtellerie Europe).

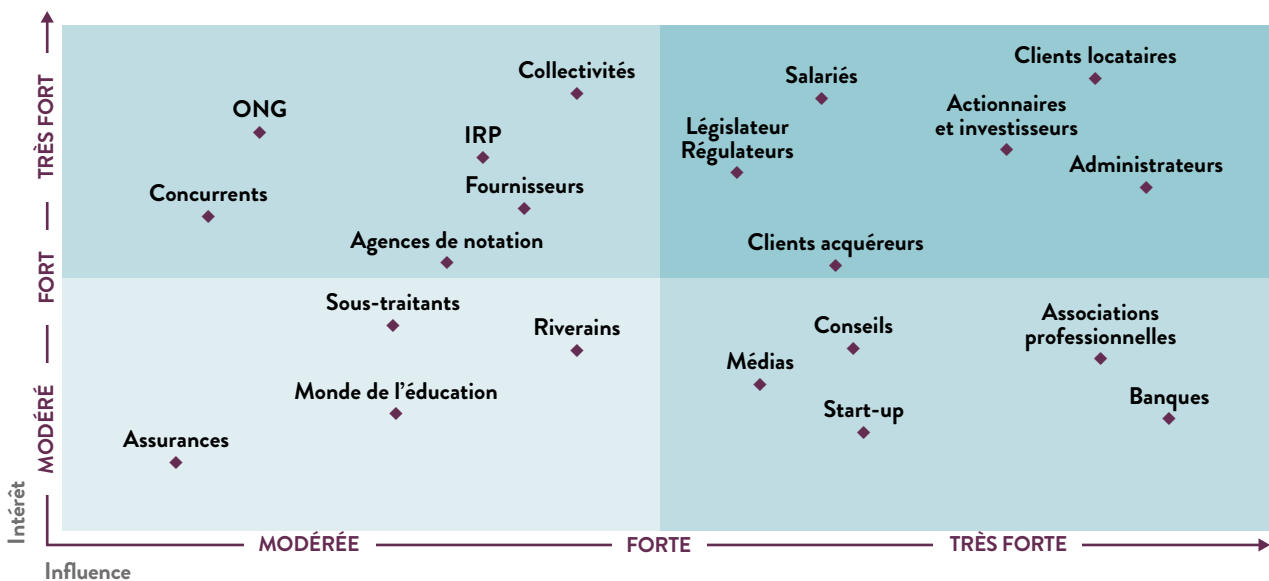
2.2.3. Une performance co-construite avec les parties prenantes

Pour atteindre un niveau de performance RSE (et financier) élevé et partagé, il est indispensable de travailler en étroite collaboration avec ses parties prenantes, Foncière des Régions a ainsi réalisé, dès 2012 sur son périmètre français, une analyse de matérialité, régulièrement mise à jour. Cette démarche s'appuie sur une bonne connaissance de ses parties prenantes et des défis qui s'imposent à chacun.

2.2.3.1. Les parties prenantes clés de Foncière des Régions (GRI 102-40 ; GRI 102-42 ; GRI 102-43 ; GRI 102-44)

Les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), Ressources Humaines (managers, salariés), pouvoirs publics (collectivités), société civile (associations, médias). Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogues adaptés.

› Cartographie des principales parties prenantes de Foncière des Régions



2.2.3.2. Répondre aux attentes des parties prenantes

Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Foncière des Régions a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, elle recourt à des modes de communication en interne comme en externe, notamment via les réseaux sociaux : extranet locataire, Twitter, LinkedIn, Yammer, Office 365...

Des modes de communication adaptés

Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Locataires	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de partenariat et Comités de développement durable	Chapitre 2.2 intro
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de sa rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, road shows, investors days, site internet...	Chapitre 2.9.6
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document de référence et Rapport développement durable	Chapitre 2.9.2
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	Chapitre 2.8
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport développement durable Participation à différents travaux collaboratifs	Chapitre 2.7.2
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Livre Blanc de la relation locataire + Charte	Chapitre 2.7.4

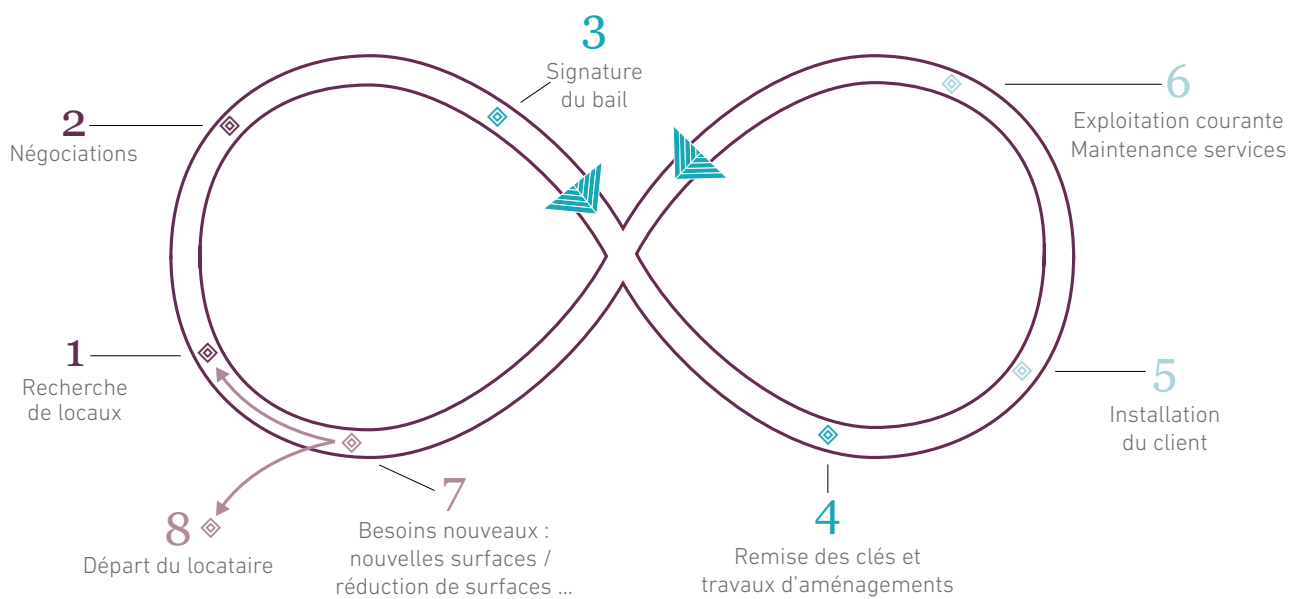
2.2.3.3. Une stratégie de partenariat long terme

Auprès de ses clients-locataires, actionnaires, salariés, fournisseurs, ou encore dans le cadre de ses actions menées auprès de collectivités et associations, Foncière des Régions privilégie une stratégie de partenariat long terme. Celle-ci est à la base de son succès.

Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque locataire, Foncière des Régions organise des Comités Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% de ses baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerces en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires.

Cherchant en permanence à progresser dans la satisfaction de ses clients, Foncière des Régions est attentive notamment au « parcours client ». Il s'agit de caractériser des points d'amélioration dans le parcours type que suit un locataire dans ses interactions avec Foncière des Régions.

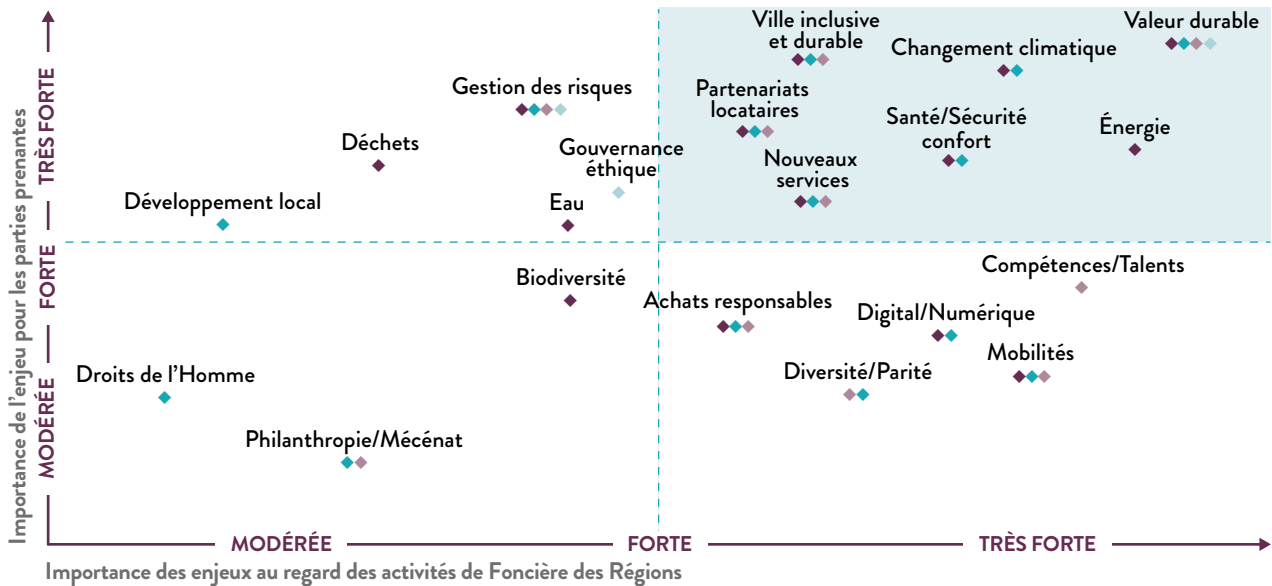
› Le parcours client



2.2.3.4. Les enjeux RSE matériels de Foncière des Régions (GRI 102-46 ; GRI 102-48 ; GRI 102-49)

Les enjeux RSE des parties prenantes externes ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Foncière des Régions au niveau Groupe, permettant d'aboutir à la matrice de matérialité ci-après. Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions concrètes sur les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les plus significatifs pour Foncière des Régions et ses principales parties prenantes. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s'appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI et celles de l'IIRC.

› Matrice de matérialité de Foncière des Régions



- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitres 2.2 à 2.6)
- S** ◆ Sociétal (cf. chapitre 2.7)
- S** ◆ Social (cf. chapitre 2.8)
- G** ◆ Gouvernance (cf. chapitre 2.9)

La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards sont détaillés en annexe, chapitre 2.10.5.

Cette matrice évolue progressivement avec l'essor de services et d'enjeux nouveaux : numérique, ville inclusive et durable, économie circulaire... La répartition des thèmes à l'intérieur de la matrice de matérialité montre que les enjeux les plus significatifs pour les parties prenantes de Foncière des Régions occupent une place importante dans la politique RSE ainsi que parmi les objectifs et plans d'actions détaillés au chapitre 2.2.5.

Foncière des Régions est implantée dans des pays bénéficiant de lois très protectrices des Droits de l'Homme. Cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses activités. Par ailleurs, Foncière des Régions possède une politique active en matière de Philanthropie et de Mécénat de compétence (cf. 2.7.6). Chaque année, ces sujets sont explicités dans le COP (*Communication on Progress*) de Foncière des Régions auprès du Pacte Mondial (cf. 2.9.7).

2.2.4. RSE et Innovation, au cœur du modèle d'affaires

Consciente de l'importance des enjeux hiérarchisés à partir de la matrice de matérialité, Foncière des Régions a intégré depuis de nombreuses années le développement durable et l'innovation au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale.

2.2.4.1. Une stratégie développement durable globale européenne

Dès 2010, Foncière des Régions s'est dotée d'une stratégie développement durable européenne, élaborée en tirant les enseignements de l'analyse des enjeux matériels. Elle se décline en plans d'actions (2.2.5) qui s'étoffent et s'adaptent en analysant régulièrement les risques et opportunités que l'environnement présente dans son domaine d'activité et en croisant ses enjeux RSE avec ceux de ses principales parties prenantes. Consciente de ses enjeux et impacts RSE et de son rôle de leader, Foncière des Régions fait évoluer ses plans d'action en les adaptant à chaque produit et chaque pays, avec à chaque fois un niveau d'ambition élevé. Les quatre axes de sa stratégie RSE sont néanmoins communs à chacune de ses activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

1

Faire évoluer le patrimoine pour intégrer les mutations qui touchent au bâtiment durable, aux usages et à la santé

◆ Engagement : promouvoir un immobilier responsable et performant sur les plans énergétiques, environnementaux et sociaux, durablement créateurs de valeur pour l'entreprise et pour la collectivité.

2

Construire une ville plus intelligente, conviviale et durable

◆ Engagement : favoriser l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de transports, biodiversité, déchets et s'impliquer dans le partage des savoirs aux côtés des parties prenantes locales.

3

Développer, diversifier et fidéliser notre capital humain

◆ Engagement : enrichir les compétences des collaborateurs par des politiques novatrices et favoriser leur mobilité, leur diversité et leurs capacités d'adaptation pour répondre aux différentes mutations.

4

Garantir l'éthique des pratiques

◆ Engagement : garantir un cadre éthique et transparent assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l'entreprise.

2.2.4.2. Un pilotage européen de la stratégie RSE de Foncière des Régions

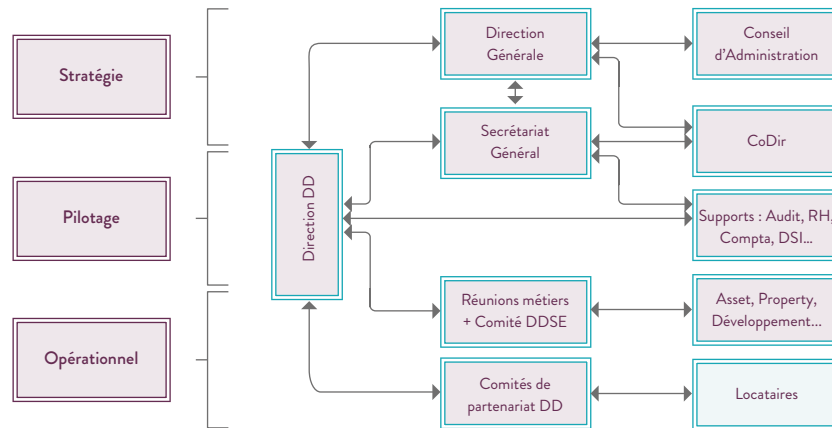
La Direction du Développement Durable propose et coordonne les initiatives au sein des différentes activités du groupe, avec l'appui de la Direction Générale et avec toute l'attention du Conseil d'Administration. Transverse à l'ensemble des activités du groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting.

Le développement durable est porté et déployé à chaque échelon de la gouvernance du groupe et de ses activités. Le Directeur Général, Christophe Kullmann, et les Directeurs Généraux Délégués, Olivier Estève et Dominique Ozanne, portent les thèmes RSE au sein du Conseil d'Administration. Maître Patricia Savin, Avocate spécialiste des questions d'environnement et Présidente de l'Association Orée, est membre du Conseil d'Administration et lui fait profiter de ses compétences en matière de RSE.

Le déploiement de la politique RSE s'appuie sur plusieurs rouages : le **Comité développement durable**, qui réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann et Yves Marque (Secrétaire Général), relayant les sujets RSE en Comité de Direction, ainsi que Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable). Ce dernier anime un réseau de près de trente acteurs relais au sein du Groupe. Il organise ou participe à des réunions métiers avec les opérationnels, en France, en Allemagne et en Italie. En 2017, un groupe de travail développement durable européen, a enrichi la réflexion sur l'organisation et la mise en œuvre stratégie globale RSE à dimension européenne au sein du Groupe. L'Italie bénéficie également d'un **Comité développement durable** propre qui impulse et relaie les initiatives RSE au niveau local.

Dans le cadre des annexes environnementales, le Directeur du Développement Durable co-anime les **Comités de Partenariat développement durable** avec l'asset manager, le responsable technique et bien sûr avec les représentants des locataires Grands Comptes concernés.

› Pilotage du développement durable chez Foncière des Régions



2.2.4.3. L'innovation, accélérateur de savoir-faire au service de la création de valeur

L'innovation a toujours tenu une place importante dans la réussite de Foncière des Régions : innovation dans les concepts de produits nouveaux et dans sa capacité à co-construire de nouvelles solutions immobilières, innovation aussi dans sa façon de recourir à des technologies et savoir-faire nouveaux. Cette démarche, à laquelle les collaborateurs sont très régulièrement sensibilisés, s'articule autour de trois axes.

› Les trois axes de R&D de Foncière des Régions

CRÉATION DE VALEUR

- ◆ Nouveaux services
- ◆ Valeur verte/valeur immatérielle
- ◆ Impacts socio-économiques territoriaux
- ◆ Achats responsables
- ◆ Économie circulaire



LE BÂTIMENT

- ◆ Verdissement du parc
- ◆ Connectivité/Métriologie/BIM
- ◆ Cycle de vie : ACV, C2C...
- ◆ Adaptation au changement climatique
 - ◆ Accessibilité PMR
 - ◆ Qualité de l'air
- ◆ Flexibilité des locaux/nouveaux usages

L'ENVIRONNEMENT DU BÂTIMENT

- ◆ Ville inclusive et durable
- ◆ Biodiversité
- ◆ Réseaux/flexibilité énergétique
- ◆ Transports/accessibilité
- ◆ Impacts air/eau bâtiments

1. Le bâtiment, au cœur de toutes les transitions

Transitions numérique, écologique, carbone, énergétique, Foncière des Régions anticipe la mutation de ses marchés afin d'accompagner de façon pertinente ses clients et les territoires dans leurs transformations. Au-delà de sa démarche ambitieuse de certification (HQE et/ou BREEAM) des développements nouveaux et des immeubles en exploitation (2.3.2), Foncière des Régions expérimente de nouvelles techniques et savoir-faire : BIM, numérique, ACV, C2C, qualité de l'air intérieur, nouveaux services dans ses immeubles, annexes environnementales, etc.

La gestion dynamique des interactions avec les écosystèmes de l'innovation, dite « innovation ouverte », est devenue une composante essentielle de l'innovation. Foncière des Régions travaille ainsi avec de nombreuses associations sur la mise en œuvre de solutions innovantes : SBA (Smart Building Alliance), Alliance HQE-GBC France, Orée (2.7.2.2). Le partenariat noué en France avec Immowell-Lab, incubateur de start-ups spécialisé dans les sujets de confort et bien-être dans le bâtiment, lui permet d'explorer de nouvelles opportunités de croissance en lien avec des start-ups proposant des solutions innovantes. Foncière des Régions est en outre membre de l'Alliance pour l'innovation ouverte, communauté initiée par le ministère de l'Économie et des Finances, afin de promouvoir l'innovation en définissant un cadre de bonnes pratiques entre grandes entreprises et start-ups ou PME.

2. Créer une ville numérique, plus inclusive et durable

Foncière des Régions conçoit et gère ses immeubles comme de véritables leviers d'une ville inclusive, intégrés à un écosystème urbain sur les plans climatiques, connectivité, mobilité, biodiversité, culturel, sociétal... Autant de travaux et de projets qu'elle conduit le plus souvent en lien avec des partenaires (associations, confrères, consultants, fournisseurs, collectivités...).

Foncière des Régions collabore par exemple à des études avec notamment l'IFPEB et Enedis afin d'anticiper l'avènement des *smart grids* (1) (2.7.2.2), l'ancrage territorial (2.7.1), ou encore à la mise en place de la norme NF P 14-010 « Aménagement durable – Quartiers d'affaires » avec la Ville de Vélizy, en lien avec ses locataires Dassault Systèmes et Eiffage Construction (<http://www.vieeconomique.versaillesgrandparc.fr/adqa/>).

3. Création de valeur

Les performances du bâti (performances énergétiques et environnementales...), sociales (bien-être, services...), sociétales (culture, accessibilité...) sont de nature à créer une survalueur de l'immeuble, dite **valeur verte**. Elle n'est pas isolée aujourd'hui par les experts en évaluation immobilière. Néanmoins, les valeurs d'expertise en tiennent compte implicitement depuis des années :

- ◆ méthode d'évaluation par actualisation des *cash-flows* : la valeur verte réside notamment dans le niveau du loyer ainsi que la diminution des délais de location, des éventuelles franchises de loyer, des coûts de travaux d'accompagnement et de mise aux normes... autant d'impacts positifs sur *le cash-flow*
- ◆ méthode par capitalisation du revenu : la prime de risque de l'immeuble vert est réduite pour tenir compte notamment d'une liquidité accrue et d'une réduction des risques d'obsolescence, de départ du locataire...

Pour l'entreprise locataire, les gains en termes de confort, bien-être, santé de ses salariés s'expriment aussi en faveur d'une réduction de leurs arrêts de travail (matériaux sains, qualité de l'air intérieur...) ainsi qu'en termes d'augmentation de leur concentration, créativité et finalement productivité. Cette dimension économique, est appelée **valeur d'usage**, ou **valeur immatérielle**. Dès 2014, Foncière des Régions a travaillé à une première approche de ce thème, avec Bouygues Construction (2.2.2.2 du document de référence 2014).

En 2016, une « expérience terrain », a été organisée à frais partagés (2) afin d'éprouver le modèle Thésaurus Ecopolis de Goodwill Management. En 2017, le groupe de travail s'est étoffé (3) ; avec pour objectif, l'analyse de la corrélation entre la productivité et de nouveaux thèmes : biophilie, nouveaux aménagements des locaux, art & architecture...

En intégrant toutes les dimensions de la RSE et de l'innovation au cœur de sa stratégie, Foncière des Régions, possède un modèle économique qui est créateur de **valeur durable**, l'un des enjeux les plus matériels (2.2.3.4).

Par ailleurs, dans le cadre de la création et du partage de la valeur, Foncière des Régions s'attache à mesurer les impacts socio-économiques et l'ancrage territorial de ses activités (2.7.3). Elle collabore notamment avec l'association Orée à différents travaux et publications sur ce sujet.

(1) Smart Grid : réseaux d'énergie pilotés en fonction de la demande et de la production d'énergie renouvelable locale (photovoltaïque, géothermie...).

(2) Bouygues Construction EDF, Foncière des Régions, Gécina et Sanofi.

(3) BNP Paribas RE, Bolloré Logistics Services, Bouygues Construction EDF, Engie, Foncière des Régions, Gecina, Ivanohé Cambridge, Saint-Gobain et Sercib.

2.2.5. Un plan d'action RSE 2020 européen et ambitieux

En 2017/2018, Foncière des Régions a mené des travaux avec le CSTB afin d'analyser les conditions dans lesquelles elle pourra réduire ses émissions de gaz à effet de serre et ses consommations d'énergie d'ici 2030. Les éléments concernant sa trajectoire carbone et énergétique 2030 sont présentés au chapitre 2.3.

Les tableaux ci-après présentent le plan d'action RSE Europe pour la période 2015/2020. Ils détaillent, par activité, les principaux objectifs et offrent un point d'avancement quant à leur réalisation. Les différents objectifs pluriannuels font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance du Groupe.

2.2.5.1. Tableau de bord global des objectifs et des indicateurs clés RSE



Objectif atteint ou dépassé



Objectif en cours d'atteinte



Challenge

Engagement	Objectifs	Périmètre	Échéance	
AXE 1 : RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER SA VALEUR				
Verdir le patrimoine	Détenir des actifs verts à hauteur de :	100%	Bureaux France	2020
		80%	Bureaux Italie	2022
		66%	Hôtels Europe	2020
	Développer et réhabiliter des actifs à hauteur de :	100%	Bureaux France	Permanent
		100%	Bureaux Italie	Permanent
		100%	Résidentiel Allemagne	Permanent
		100%	Hôtels Europe	Permanent
	Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO ₂	Réduire la consommation énergétique : Objectif : 295 kWh/m ² SHON/an	2008/2020 : -40%	Bureaux France
Objectif : 165 kWh/m ² GLA/an		2015/2020 : -15%	Bureaux Italie	2020
Objectif : 194 kWh/m ² Nütz/an		2017/2025 : -15%	Résidentiel Allemagne*	2025
Objectif : 415 kWh/m ² /an		2008/2020 : -40%	Hôtels Europe	2020
Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie (<i>smart metering</i>)		NA	Bureaux France	2017
		NA	Bureaux Italie	2020
		NA	Résidentiel Allemagne	2020
		NA	Hôtels Europe	2020
Réduire les émissions de CO₂ : Objectif : 20 Kgeq CO ₂ /m ² SHON/an		2008/2020 : -20%	Bureaux France	2020
Objectif : 20,5 Kgeq CO ₂ /m ² GLA/an		2015/2020 : -50%	Bureaux Italie	2020
Objectif : 29 Kgeq CO ₂ /m ² Nütz/an		2017/2025 : -15%	Résidentiel Allemagne*	2025
Objectif : 33,6 Kgeq CO ₂ /m ² /an	2008/2020 : -40%	Hôtels Europe	2020	

* panel représentatif (2.10.1.3).

Réalisations 2017	Avancement	Chapitre
◆ 72,8% d'immeubles verts à fin 2017 (contre 65,3% en 2016)	◆ ◆ ◆	2.3.2.
◆ 54% d'immeubles verts à fin 2017 (contre 33% en 2016)	◆ ◆ ◆	2.4.2.
◆ 47,7% d'immeubles verts à fin 2017 (contre 26,8% en 2016)	◆ ◆ ◆	2.5.2.
◆ 6 immeubles verts livrés en 2017	◆ ◆ ◆	2.3.2.
◆ 5 immeubles requalifiés en immeubles verts en 2017	◆ ◆ ◆	2.4.2.
◆ 100% des nouveaux développements ont un <i>Energieausweis</i> bénéficiant d'une note A voire A+	◆ ◆ ◆	2.5.2.
◆ 3 immeubles verts livrés en 2017	◆ ◆ ◆	2.6.3.
◆ 338 kWhep/m ² /SHON/2017 : -31% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	2.3.4.1
◆ 186 kWhep/m ² GLA/2017 : -5 % par rapport à 2015	◆ ◆ ◆	2.4.2.1.
◆ 228 kWhep/m ² Nütz/2017	◆ ◆ ◆	2.5.2.2.
◆ 375 kWhep/m ² /2017 : -46 % par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	2.6.4.1.
◆ Rédaction d'un cahier des charges GTB « ouvertes » (excluant les systèmes « propriétaires »)	◆ ◆ ◆	2.3.1.2.
◆ Différents essais de compteurs intelligents pour l'électricité. Le projet de développement de Schievano servira de pilote pour l'expérimentation de différents outils de smart metering	◆ ◆ ◆	2.4.1.
◆ Echanges avec les fournisseurs d'énergie concernant la métrologie afin d'optimiser la consommation d'énergie des locataires	◆ ◆ ◆	2.5.1.
◆ Création par certains locataires de portails pour le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie	◆ ◆ ◆	2.6.4.1
◆ 20,9 Kgeq CO ₂ /m ² SHON/2017 : -16,6 % par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	2.3.4.2.
◆ 15 Kgeq CO ₂ /m ² GLA/2017 : -64 % par rapport à 2015 ◆ 100% des actifs directement gérés par Beni Stabili utilisent de l'électricité verte depuis décembre 2015 (hors acquisitions dans l'année)	◆ ◆ ◆	2.4.2.2.
◆ 34,2 KgeqCO ₂ /m ² Nütz/2017	◆ ◆ ◆	2.5.2.3.
◆ 34,3 KgeqCO ₂ /m ² /2017 : -39 % par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	2.6.4.2.



Objectif atteint ou dépassé



Objectif en cours d'atteinte



Challenge

Engagement	Objectifs	Périmètre	Échéance		
Mener la transition écologique	Maîtriser la consommation d'eau en deçà de :	≤ 0,5 m ³ /m ² /an	Bureaux France	2020	
		≤ 1m ³ /m ² GLA/an	Bureaux Italie	2020	
		≤ 1,5m ³ /m ² Nütz/an	Résidentiel Allemagne*	2025	
		≤ 2m ³ /m ² /an	Hôtels Europe	2020	
	Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et sur 100% des chantiers de développements et restructurations	100%	Groupe	2020	
	Faire de chaque site un levier de biodiversité	NA	Groupe	Permanent	
Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	NA	Groupe	Permanent	
Améliorer l'accessibilité	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%	Bureaux France	2020	
			Bureaux Italie	2020	
	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de :	90%	Bureaux France	2020	
			Bureaux Italie	2020	
			Résidentiel Allemagne*	2020	
		Hôtels Europe	2020		
AXE 2 : CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITÉ, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES					
Agir pour une ville durable	Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	Permanent		
	Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur				
	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires				
	Promouvoir les droits de l'Homme				
Échanger avec les fournisseurs et les clients	Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du groupe	Bureaux France	Permanent		
	Développer des actions ciblées par type de partie prenante et par fournisseur	Bureaux Italie	En cours		
	Proposer de nouveaux services aux locataires	Résidentiel Allemagne	Permanent		
	Innover avec nos clients	Hôtels Europe	Permanent		

	Réalisations 2017	Avancement	Chapitre
	◆ 0,32 m ³ /m ² SHON/2017 : -24,8 % par rapport à 2008	◆◆◆	2.3.4.4.
	◆ 0,81 m ³ /m ² GLA/2017 : -13 % par rapport à 2015	◆◆◆	2.4.2.3.
	◆ 1,30 m ³ /m ² Nütz/2017 : -2,5 % par rapport à 2015	◆◆◆	2.5.2.4.
	◆ 1,64 m ³ /m ² /2017: -28,9 % par rapport à 2008	◆◆◆	2.6.4.4.
	◆ 100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet	◆◆◆	2.3.4.5. 2.4.2.4. 2.5.2.5. 2.6.4.5.
	◆ Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité ◆ Exemples de réalisation : labellisation BiodiverCity obtenue pour l'immeuble Carré Suffren à Paris et en cours pour le projet Schievano à Milan. Expérimentation de l'agriculture urbaine sur le toit de l'hôtel Mercure à Boulogne Billancourt. Différents projets de développement prévoient la création de toitures végétalisées dans le cadre de développements résidentiels en Allemagne	◆◆◆	2.7.5.
	◆ 100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles	◆◆◆	2.3.6. 2.4.2.5. 2.5.3. 2.6.7
	◆ Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration ◆ 83% (en valeur) des bureaux sont accessibles à fin 2017	◆◆◆	2.3.4.1
	◆ Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration ◆ 98% (en valeur) des bureaux directement gérés par Beni Stabili sont accessibles à fin 2017	◆◆◆	2.4.1.2.
	◆ 98% (en valeur) des bureaux situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	◆◆◆	2.3.4.3
	◆ 98% (en valeur) des bureaux situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	◆◆◆	2.4.1.2.
	◆ 94% (en valeur) des logements situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	◆◆◆	2.5.1.2.
	◆ 93% (en valeur) des hôtels situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	◆◆◆	2.6.4.2.
	◆ Partenariat avec l'Institut Palladio ◆ Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité...: Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille	◆◆◆	2.7.2.
	◆ Etudes réalisées en partenariat avec les associations Orée, HQE-France GBC, RICS... sur différents sujets : valeur d'usage, ACV, BIM, C2C, biodiversité, cyber-sécurité, nouveaux usages...	◆◆◆	2.2.4.3.
	◆ Etude d'impacts socio-économiques sur le périmètre Bureaux France et Italie	◆◆◆	2.7.3.
	◆ Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : Trophée de la meilleure COP 2016 (France), publication de la COP 2017 (France et Italie)	◆◆◆	2.10.6.
	◆ Au 31 décembre 2017: 371 fournisseurs évalués ◆ Plus de 80% des dépenses stratégiques couvertes par le dispositif (familles à risques)	◆◆◆	2.7.4.
	◆ Beni Stabili travaille sur la mise à jour des contrats de maintenance des immeubles ◆ Mémoire d'entente au sujet de l'efficacité énergétique signé avec ses locataires	◆◆◆	2.4.1.
	◆ Développement de nouveaux services par Immeo : Hotline de services + ligne d'urgence disponible 24h/24	◆◆◆	2.5.1.
	◆ Développement de nouveaux concepts de services et d'aménagements en coordination avec les clients	◆◆◆	2.6.1.



Objectif atteint ou dépassé



Objectif en cours d'atteinte



Challenge

Engagement	Objectifs	Périmètre	Échéance	
AXE 3 : ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITÉ, LEUR DIVERSITÉ, LEUR CAPACITÉ D'ADAPTATION POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTES MUTATIONS				
Développer le capital humain	Attirer, développer et retenir les talents	Groupe	Permanent	
	Promouvoir la diversité et l'égalité			
	Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle			
Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE	Réduire les émissions de CO ₂ générées par nos salariés	Bureaux France Hôtels Europe	2020	
		Bureaux Italie Résidentiel Allemagne	2020	
	Faire de chaque salarié un acteur du développement durable	Groupe	Permanent	
AXE 4 : GARANTIR UN CADRE ÉTHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES À TOUS LES ÉCHELONS DE L'ENTREPRISE				
Conduire une gouvernance performante	Optimiser la performance du Conseil d'Administration	Foncière des Régions	Permanent	
	Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités			
	40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration			Permanent
Promouvoir les valeurs éthiques	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration	Foncière des Régions	Permanent	
	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corrupcion avec l'ensemble des collaborateurs	Groupe		

Réalisations 2017	Avancement	Chapitre
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe ◆ Programme de formation européen 	◆ ◆ ◆	2.8.1.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 22 françaises, italiennes et allemandes 	◆ ◆ ◆	2.8.1.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Accord Qualité de Vie au Travail en France et enquête de satisfaction des salariés. La prochaine enquête sera réalisée à l'échelle européenne 	◆ ◆ ◆	2.8.2.3.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Réduire les émissions de CO₂ par salarié de 25% sur la période 2010/2020 ◆ 1,99 Kgeq CO₂/salarié/2017 -28% entre 2010 et 2017 	◆ ◆ ◆	2.8.5.1.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Première mesure de l'empreinte carbone d'Immeo et Beni Stabili en 2017 ◆ Etude mobilité des salariés d'Immeo 	◆ ◆ ◆	2.8.5.1.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nombreuses actions mises en œuvre : semaine du développement durable, visites de sites remarquables, organisation de <i>green meetings</i> 	◆ ◆ ◆	2.8.5.3.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Evaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans 	◆ ◆ ◆	2.10.2.4.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI... 	◆ ◆ ◆	2.10.2.1.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 40% de femmes au Conseil d'Administration à fin 2017 	◆ ◆ ◆	2.10.2.3.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 60% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration à fin 2017 	◆ ◆ ◆	2.10.2.2.
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Diffusion de la Charte Éthique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe 	◆ ◆ ◆	2.10.6.1.

2.2.6. Une performance RSE reconnue par les organismes de notation extra-financière

Depuis de nombreuses années, la politique développement durable de Foncière des Régions bénéficie d'une reconnaissance forte de la part des agences de notation extra-financière. Le green bond émis en 2016 (2.3.7) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Foncière des Régions est sélectionnée notamment dans les indices : Euronext-Vigeo Eiris France 20, Europe 120, Eurozone 120 et World 120, indices DJSI Europe et World, FTSE4Good, Stoxx® Global ESG Leaders, Gaïa (Ethifinance) et dans l'univers Prime d'Oekom. Green Star dans le classement GRESB, notée A- par le CDP, Foncière des

Régions reçoit en outre régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE : En 2017, Foncière des Régions et Beni Stabili ont chacune reçu un EPRA Gold Awards pour leur reporting RSE d'une part et un pour leur reporting financier d'autre part ; en 2016, Foncière des Régions a reçu notamment le Trophée Cube 2020 Argent (2.3.4.1), récompensant sa politique énergétique (catégorie Immeubles certifiés) ; le Trophée de la meilleure Communication sur le Progrès reçu du Global Compact France (entreprises de moins de 500 salariés) ou encore le Prix Agefi Argent (catégorie Dynamique de gouvernance).

➤ Évolution des notations extra-financières 2016-2017

		2016		2017
	European Real Estate Association EPRA Gold depuis 2014		➡	
	GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star depuis 2013	Green Star 77/100	➡	Green Star 79/100
	Carbon Disclosure Project Participation depuis 2012	A-	➡	A-
	FTSE4Good Dans l'indice depuis 2011	98/100	➡	100/100
	DJSI World : dans l'indice depuis 2013 Europe : dans l'indice depuis 2016	72/100 (secteur : 43/100)	➡	67/100 (secteur : 42/100)
	Oekom Research Prime depuis 2015	C	➡	C
	Gaïa Index Dans l'indice depuis 2013	85/100	➡	86/100

2.2.7. Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 2.10 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière des Régions, visant à mesurer sa performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : *GRI Standards* et le supplément sectoriel CRES⁽¹⁾, *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA (EPRA sBPR) ou encore des études annuelles comme le *Carbon Disclosure Project (CDP)*, *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*.

Le périmètre de reporting de chaque activité est détaillé au chapitre 2.10.

Le reporting RSE de Foncière des Régions fait l'objet de deux vérifications par un tiers externe indépendant (EY – Ernst & Young) :

La première permet, d'une part, d'anticiper les dispositions du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières et, d'autre part, de contrôler l'application des recommandations de l'EPRA (sBPR) ainsi que l'atteinte du niveau *Core* du référentiel *GRI Standards* et du supplément CRES⁽¹⁾. La seconde vérification porte sur le *Green Bond* : allocation des fonds, respect des critères de sélection des actifs, suivi de la performance carbone... Les deux lettres d'assurance figurent dans le rapport dans le rapport Développement Durable.

(1) CRES⁽¹⁾ : Construction and Real Estate Sector Disclosures.

LA 5^E FONCIÈRE EUROPÉENNE

Présente en France, en Allemagne (depuis 2006), en Italie (depuis 2008), et plus récemment en Belgique, en Espagne, aux Pays-Bas et au Portugal via son activité hôtelière, Foncière des Régions est une société européenne, avec partout une même volonté d'optimiser ses performances RSE.

Si les directives européennes donnent un cap, les transcriptions en droit national peuvent différer d'un pays à l'autre. La politique RSE européenne de Foncière des Régions porte une ambition forte qui prend en compte ces différences. Détaillée au chapitre 2.2.5, elle se décline en un plan d'actions partagé par chaque activité autour d'objectifs structurants. Les travaux menés en 2017 avec le CSTB pour analyser

les conditions nécessaires au respect de la trajectoire 2 °C issue de l'Accord de Paris de décembre 2015 illustrent la capacité de Foncière des Régions à appréhender les enjeux RSE à l'échelle européenne.

Les réflexions conduites sur la réduction de l'empreinte environnementale ou l'économie circulaire sont partagées entre les différents pays et activités. Ainsi, le label BiodiverCity, né en France et expérimenté par Foncière des Régions sur l'immeuble Carré Suffren, comptera bientôt une première référence en Italie avec le site Schievano, à Milan (2.4.3).

De même, les nouveaux enjeux en termes d'innovation ou de conception de nouveaux espaces de travail, comme le coworking, sont appréhendés à l'échelle européenne.

De nouveaux espaces à vivre



Dans plusieurs programmes développés par Foncière des Régions (Symbiosis à Milan, Alexanderplatz à Berlin, Euromed Center à Marseille...), l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de *coworking*, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie ou encore *coliving*. Ainsi, dans le cadre de l'opération Euromed Center à Marseille, Foncière des Régions conjugue bureaux, espaces de *coworking*, hôtels, services, loisirs, commerces et espaces verts sur près de 70 000 m². Par le caractère inédit de sa programmation et la qualité de ses espaces aujourd'hui intégralement loués, Euromed Center vient renforcer l'attractivité et le rayonnement de la métropole marseillaise.

Ces espaces sont conçus pour améliorer l'expérience des utilisateurs, offrir une importante flexibilité et anticiper l'évolution du bâti afin

de faire face à d'autres usages (2.3.1). Cette dynamique s'appuie sur six valeurs qui traduisent et incarnent la culture client de Foncière des Régions : l'agilité, la réactivité, l'anticipation, l'expertise 360°, la transparence et la proximité.

Parallèlement à cette évolution, la conception, la construction et la gestion des bâtiments poursuivent des transformations de fond pour réduire leur empreinte environnementale et maximiser leurs dimensions sociales (enjeux de bien-être, de santé...) et sociétales (biodiversité, culture, ouverture sur la ville...).

Ces travaux feront prochainement l'objet d'une publication plus détaillée.

Trajectoire carbone 2030 de Foncière des Régions

S'agissant de son empreinte environnementale, Foncière des Régions veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec le scénario 2 °C négocié lors de l'Accord international de Paris en 2015. Pour cela, Foncière des Régions a engagé en 2017 des travaux de modélisation avec le CSTB sur l'ensemble de son patrimoine européen afin de caractériser sa trajectoire carbone jusqu'en 2030.

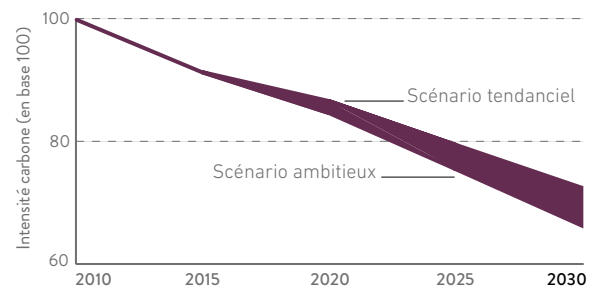
Cette modélisation de l'intensité carbone par m² est novatrice dans la mesure où elle couvre les étapes de construction, exploitation et restructuration des bâtiments tertiaires, hôtels et résidentiels à l'échelle européenne. Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits avec le CSTB. Ils visent à rendre compte des changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Foncière des Régions, qu'ils soient internes (amélioration de l'efficacité énergétique, choix de techniques constructives et de matériaux peu émissifs...) ou externes (ciment bas-carbone, décarbonation du mix énergétique des pays...).

Le scénario, dit « ambitieux », correspond à la mise en œuvre d'une politique de décarbonation par Foncière des Régions, s'inscrivant par ailleurs dans l'atteinte des objectifs de décarbonation français et européen à horizon 2030. Le scénario, dit « tendanciel », correspond quant à lui à une projection de l'activité de Foncière des Régions, sans actions volontaristes additionnelles de décarbonation. Le jeu d'hypothèses pris par le CSTB veille à restituer le plus fidèlement possible la réalité des évolutions technologiques et réglementaires qui toucheront l'activité de Foncière des Régions à horizon 2030.

Les premiers résultats de cette étude permettent d'aboutir au graphe ci-dessous. Il met en évidence une diminution de l'intensité carbone de Foncière des Régions de l'ordre de 30% en 2030 par rapport à 2010. Cette diminution des émissions de gaz à effet de serre se répartit entre les phases de construction/rénovation et d'exploitation des bâtiments. Les constructions neuves et les restructurations contribueront largement à réduire l'intensité carbone des surfaces exploitées d'ici 2030. Par ailleurs, le développement du ciment bas-carbone et le choix de techniques constructives peu émissives joueront également un rôle significatif croissant dans la diminution de l'intensité liée à la construction et à la restructuration.

› Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (Construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Foncière des Régions en Europe)



› Le patrimoine en chiffres (au 31 décembre 2017)

1

TRAJECTOIRE CARBONE 2030
EUROPÉENNE

100 %

DES NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS
TERTIAIRES SONT VERTS

500 M€

LEVÉS AVEC LE GREEN BOND
ÉMIS EN 2016

73 %

DE BUREAUX VERTS EN FRANCE

54 %

DE BUREAUX VERTS EN ITALIE

48 %

D'HÔTELS VERTS EN EUROPE

> 90 %

DE PORTEFEUILLE EUROPE
À MOINS DE 1 KM
DES TRANSPORTS EN COMMUN

> 80 %

DE BUREAUX ACCESSIBLES
AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

100 %

DES ACTIFS BÉNÉFICIENT
D'UNE COLLECTE SÉLECTIVE

2.3. 100% DE BUREAUX VERTS DÈS 2020

Au 31 décembre 2017, la valeur du portefeuille Bureaux France atteint 6,3 Md€ (5,4 Md€ Part du Groupe), soit 45% du patrimoine de Foncière des Régions (Part du Groupe). Avec un portefeuille de près de 1,8 million de m², Foncière des Régions est un acteur de référence dans le développement, la détention et la gestion de bureaux en France.

L'activité Bureaux de Foncière des Régions a connu une croissance rapide dans les premières années de sa création avec l'acquisition de portefeuilles d'actifs externalisés au début des années 2000 par de grands utilisateurs : EDF, Orange, etc. Cette croissance s'est poursuivie avec l'acquisition d'immeubles en exploitation et surtout avec la construction d'opérations nouvelles, qui complètent une politique

travaux volontariste pour assurer le renouvellement du patrimoine. Cette croissance se régénère grâce à un pipeline de nouvelles opérations, qui facilitent l'éclosion et le développement rapide de concepts nouveaux. En outre, Foncière des Régions contrôle l'ensemble de la chaîne de création de valeur (2.2.1.2), s'assurant ainsi de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients.

2.3.1. Co-inventer un nouvel immobilier de bureaux

Respectueux de l'environnement et tirant le meilleur profit du digital pour piloter ses installations (chaud/froid, éclairage...), l'immobilier que Foncière des Régions co-invente avec ses parties prenantes se veut innovant, convivial et flexible. La conception des immeubles prend en compte les dernières tendances : la proportion de surfaces dédiées aux salles de réunion est ainsi passée de 10% à 15%, les besoins en termes de renouvellement d'air ou de circulations verticales ont été réévalués, etc. Foncière des Régions conçoit un immobilier « ready to », c'est-à-dire capable de s'adapter aux révolutions numériques qui se succèdent, aux attentes nouvelles des utilisateurs (services, biophilie...), des collectivités (économie circulaire...) et des nouveaux modes de travail (*coworking*, *flex office*, *desk sharing*...).

2.3.1.1. L'offre coworking by Foncière des Régions

Le coworking s'est imposé en quelques années et totalise aujourd'hui 14 000 lieux et 1,2 million d'adeptes à travers le monde⁽¹⁾. Offrant la possibilité de partager des espaces de travail entre collaborateurs de différentes sociétés, le *coworking* favorise les échanges entre ceux-ci. La France n'échappe pas à cette tendance.

Se déployant sur des surfaces de 2 000 à 5 000 m², dans des immeubles essentiellement neufs ou restructurés, l'offre « coworking by Foncière des Régions » a été lancée simultanément à Paris et Marseille. Elle s'appuie sur la flexibilité des espaces et des conditions de location, une offre de service variée, et la création d'une véritable communauté, très appréciée des utilisateurs.

Le projet porte une ambition forte : créer rapidement un véritable réseau national de tiers lieux imaginés pour des grands comptes (en complément des offres classiques), ainsi que pour les PME, TPE et start-ups.

Avec ses espaces de travail flexibles et créatifs et son large éventail de services aux occupants, la gamme de *coworking* conçue par Foncière des Régions a rapidement trouvé son public. Si ces « tiers lieux » bénéficient de caractéristiques communes, chacun a sa propre identité : décoration, services de restauration ou de conciergerie, variations dans la palette des animations proposées... autant d'éléments venant forger leur caractère unique. D'ici à 2020, 10 à 15 espaces sont prévus, pour environ 70 000 m².

2.3.1.2. Vers le bâtiment numérique

Des développements pilotés grâce au BIM (*Building Information Modeling*)

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble en facilitant la conception des aménagements des espaces, l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi l'outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi.

Pionnière dans ce domaine, Foncière des Régions possède deux des premiers immeubles de bureaux construits à l'aide du BIM. Le Campus Pierre Berger (Eiffage) et Hélios (Thales), à Vélizy-Villacoublay ont reçu chacun un BIM d'Or, décernés par la revue *Le Moniteur*, respectivement en 2014 et 2016. Foncière des Régions développe en France à fin 2017 une demi-douzaine d'actifs qui vont bénéficier du BIM dans les phases d'exécution (construction) et d'exploitation, voire, dans certains cas, dès la phase conception.

Participant activement à l'expérimentation de la maquette BIM, Foncière des Régions a par exemple constitué un BIM-Lab avec le locataire Thales et son *facility manager* Vinci Facilities afin de faire évoluer la maquette BIM, notamment en travaillant à la convergence de celle-ci avec la GTB (Gestion technique du bâtiment) et la GMAO (Gestion de la maintenance assistée par ordinateur).

De nouveaux outils de gestion et de pilotage des immeubles

Foncière des Régions a mis en place de nouveaux outils de gestion et de pilotage des immeubles : installation de GTB sur les nouvelles constructions et rénovations pour le pilotage des équipements (chaud et froid...), rédaction d'un cahier des charges des GTB installées dans ses nouvelles réalisations et permettant de s'assurer qu'elles sont « ouvertes » et interopérables, création d'une plateforme de collecte et analyse des consommations d'énergie et d'eau...

(1) Source : Global Coworking Survey 2017 : <https://rslmag.fr/data/12-million-de-personnes-travailleront-dans-un-espace-de-coworking-en-2017/>

Préparer la « smart city » de demain

Progressivement, les bâtiments vont devenir des éléments du maillage de distribution de l'énergie. Tantôt producteurs et tantôt consommateurs, les « *smart buildings* » feront partie intégrante de « *smart grids* », pilotés à l'échelle de quartiers, de villes, eux-mêmes éléments d'ensembles plus vastes. Foncière des Régions participe activement à des études consacrées à la flexibilité énergétique en collaboration avec l'IFPEB⁽¹⁾ et Enedis, afin de préparer la « *smart city* » de demain.

Foncière des Régions, signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains »

Foncière des Régions a signé, le 7 décembre 2017, en présence du Secrétaire d'État, Julien Denormandie, la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » initiée par le Ministère de la Cohésion des territoires, avec le soutien de l'Alliance HQE-GBC et de l'association SBA (*Smart Building Alliance*), dont elle est membre actif. Cette Charte établit un cadre de définition pour le bâtiment numérique. Elle vise à encourager les démarches volontaires pour le déploiement des bâtiments connectés et communicants en France. Ses objectifs sont en adéquation avec les axes de travail de Foncière des Régions :

- ◆ proposer des services numériques répondant aux attentes des utilisateurs
- ◆ intégrer de manière croissante l'Internet des objets (IoT) dans les bâtiments
- ◆ assurer une connexion internet optimale pour les utilisateurs
- ◆ accorder une attention particulière à la question de la cyber-sécurité et au respect des données personnelles
- ◆ améliorer l'accessibilité des infrastructures numériques du bâtiment afin de s'adapter aux évolutions technologiques ;

Ces travaux ont permis de définir un langage commun, et d'aboutir au label R2S (*Ready to Service*). Celui-ci a vocation à mesurer/vérifier la performance d'un immeuble au regard de critères concernant sa connectivité, son caractère communicant et la cyber-sécurité. Foncière des Régions participe au test du référentiel du label R2S dans le cadre de l'opération Toulouse Riverside.

Parallèlement, Foncière des Régions développe de nouveaux services en faveur des occupants de ses immeubles, dont un certain nombre s'appuie sur le digital : réservation de salles de réunion, conciergerie numérique...

2.3.1.3. Évoluer vers l'économie circulaire

La construction et la gestion de bâtiments sont au cœur des sujets portés par l'économie circulaire. Celle-ci a pour objectif⁽²⁾ de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire, « il s'agit par exemple de rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service. Ce modèle s'appuie sur de nouveaux modes de conception, production et de consommation, le prolongement de la durée d'usage des produits, l'usage plutôt que la possession de biens, la réutilisation et le recyclage des composants. » Ce modèle impose donc de repenser les façons de concevoir, construire, gérer un immeuble, en favorisant la transversalité et une approche globale.

Dès 2010, Foncière des Régions a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (extraction, fabrication des matériaux, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Conformément au programme d'étude HQE Performance, ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Foncière des Régions a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16^e) et, en 2014, la première ACV en France sur un hôtel. Toutes ces études sont transmises au programme HQE Performance, contribuant à la construction d'une base qui a notamment favorisé l'éclosion du label BBCA (Bâtiment Bas Carbone). Ces travaux ont ouvert la voie à l'étude menée avec le CSTB sur la trajectoire carbone des portefeuilles stratégiques de Foncière des Régions.

Pour continuer à progresser sur le chemin de l'économie circulaire, Foncière des Régions participe à des travaux menés avec des associations (Orée, C3D...), avec des fournisseurs et avec le monde universitaire. Sur le plan opérationnel, elle a réalisé une première étude consacrée à l'écoconception, dite « *Cradle to Cradle (C2C)* » (2.6.5) ayant débouché sur l'élaboration d'un guide C2C, permettant de choisir des matériaux vertueux et sains, offrant une plus-value en faveur de la santé de l'occupant de l'immeuble.

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes (techniques, asset et Property Management) en France, en Italie et en Allemagne, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans la conception des nouveaux immeubles et des rénovations et dans les appels d'offres.

Enfin, Foncière des Régions est partenaire du projet Noé à Bordeaux, dans le cadre de projet « Quai Îlot 8.2 », qu'elle réalise en compagnie d'ANF Immobilier et Vinci Immobilier. Le recours à une plateforme de chantier innovante vise à minimiser les nuisances et à garantir une fluidité de circulation, malgré les travaux, grâce notamment à la mise en place d'une déchetterie et d'une plateforme numérique de traitement des informations.

2.3.1.4. Dépasser les standards de construction

Les politiques de développement, rénovation et arbitrage menées par Foncière des Régions accélèrent la mutation de son portefeuille en faveur d'un immobilier bas-carbone, prenant en compte les enjeux émergents : énergies nouvelles, numérique, biodiversité, mobilité douce, ville durable, économie circulaire, etc.

Pour de nombreux grands comptes locataires, la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis. De nouveaux sujets concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation : lieux de convivialité et traitement qualitatif des espaces (*flexoffice, coworking...*), élargissement de la palette des services (*fitness, conciergeries...*), connectivité de l'immeuble et généralisation du Wi-Fi, accessibilité pour tous types de handicaps, valorisation du lien homme-nature, accessibilité en transports en commun et doux, etc. Foncière des Régions intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'elle gère ou développe. Progressivement, les certifications généralistes et en particulier HQE évoluent pour intégrer ces nouveaux sujets. De nouveaux labels apparaissent pour caractériser et valoriser la performance des immeubles sur ces nouveaux critères. Foncière des Régions expérimente ou réalise des *gap analysis* sur les labels les plus pertinents au regard de sa stratégie et des attentes de ses clients. Il s'agit notamment du confort et du bien-être au travail (OsmoZ, Well), de la connectivité (R2S, WiredScore), de l'énergie et du carbone (Effnergie+, E+C-, BBCA), ou encore de la biodiversité (BiodiverCity, Ecojardin).

(1) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment.

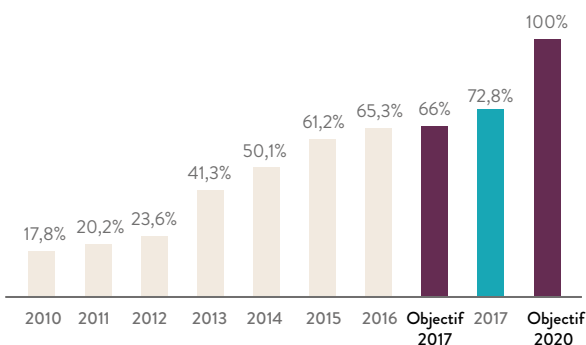
(2) http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire_a361.html

2.3.2. 73% d'immeubles verts à fin 2017

Foncière des Régions s'était fixée comme objectif de détenir, en France à fin 2017, 66% d'immeubles de bureaux verts, c'est-à-dire HQE et/ou BREEAM, et d'atteindre 100% à fin 2020. Le premier objectif a été atteint et même dépassé, puisque le taux à fin 2017 est de 73%. Le portefeuille d'immeubles « Core », c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, atteint quant à lui 78% à cette date. Le recours à des certifications et labels répond à une double volonté de transparence et de comparabilité. Le graphe ci-après montre l'évolution de la part d'immeubles certifiés depuis 2010 dans l'ensemble du portefeuille.

› Part des immeubles verts dans le portefeuille Bureaux France

(en valeur)

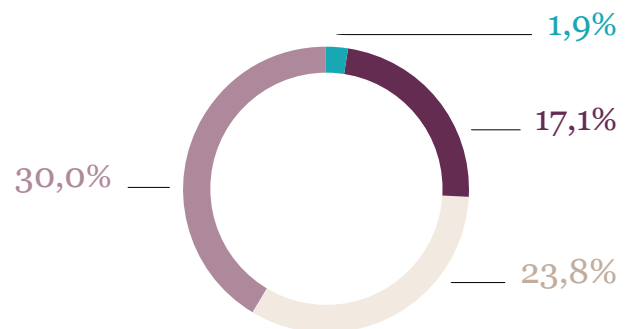


Dès 2010, Foncière des Régions s'est fixée comme objectif que 100% de ses développements et rénovations soient verts, anticipant ainsi l'évolution des réglementations et du marché. Le rapport Développement Durable 2017 de Foncière des Régions présente un tableau détaillant le profil de chaque certification HQE obtenue.

Cette dynamique de certification ne porte pas seulement sur les opérations nouvelles et les rénovations. Elle s'applique également aux immeubles existants, avec la certification de l'exploitation. Deux immeubles sont certifiés « NF HQE™ Bâtiments tertiaires en exploitation » (Tour CB 21 – Paris-La Défense et Carré Suffren – Paris 15^e) et 22 sont certifiés BREEAM In-Use. Ces certifications exploitation sont mises en œuvre en s'appuyant sur le dispositif des annexes environnementales, dont Foncière des Régions a été l'un des pionniers en France, dès 2010. Le choix des certifications est établi en coordination avec le locataire.

› Répartition des certifications obtenues au 31 décembre 2017

(en valeur)



- Bâti certifié (HQE ou BREEAM) et exploitation certifiée (HQE Exploitation ou BREEAM In-Use) – 5 immeubles
- Bâti certifié (HQE ou BREEAM) et/ou labellisé (BBC, HPE, THPE) – 21 immeubles
- Bâti non certifié et exploitation certifiée BREEAM In-Use – 19 immeubles
- Part déjà expertisée d'opérations en cours avec un objectif de certification sur la bâti – 5 immeubles

L'indicateur de verdissement est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine.

2.3.3. Un pipeline de 2,6 Md€

Foncière des Régions possède aujourd'hui un pipeline de projets en développement de bureaux en France de 2,6 Md€ (2,3 Md€ en PdG), dont 394 M€ (244 M€ (PdG) sont déjà engagés. Ces opérations participent pleinement au renouvellement du patrimoine.

Une adaptation continue du patrimoine

(En Part du Groupe)

Projets	Nombre de projets		Surfaces ⁽¹⁾ (m ²)		Loyers cibles (€/m ² /an)		Prélocation		Prix de revient ⁽²⁾		Rendement cible ⁽³⁾		État d'avancement	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Bureaux France														
Projets engagés	11	6	132 300	104 200	365	229	38%	44%	460 M€	244 M€	6,1%	6,5%	42%	24%
Projets maîtrisés	16	16	403 700	388 800					2,0 Md€	2,0 Md€				
TOTAL	27	22	536 000	493 000					2,5 Md€	2,3 Md€				

(1) Surfaces en 100%.

(2) Y compris foncier et coûts de portage.

(3) Rendement sur loyer totaux y compris parkings, restaurants, etc.

2.3.4. Améliorer la performance environnementale du portefeuille

La cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010 et actualisée chaque année depuis, a notamment permis la définition des objectifs de Foncière des Régions en termes de performances énergétique et carbone sur son portefeuille. L'année de référence pour le suivi des performances énergétique et carbone de son portefeuille Bureaux France est 2008.

2.3.4.1. Trajectoire énergétique

Foncière des Régions a l'objectif de réduire de 40% la consommation d'énergie primaire moyenne par m² de son portefeuille Bureaux France entre 2008 et fin 2020, soit - 25% dans la période 2008/2015 et - 15% entre 2016 et fin 2020. Cela signifie que la consommation d'énergie ne dépassera pas 295 kWh/m²/an à fin 2020. Cet objectif devance les obligations prévues par la « Loi de transition énergétique pour la croissance verte », adoptée du 17 août 2015. Ce texte prévoit une réduction nationale de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30% entre 2012 et 2030 et de 50% sur la consommation énergétique finale entre 2012 et 2050.

Pour atteindre ses objectifs, Foncière des Régions utilise tous les leviers : développement et rénovation d'immeubles verts, arbitrages et réinvestissement dans des actifs plus performants, optimisation de la maintenance des sites, plans pluriannuels de travaux, etc. Chaque remplacement de chaudière, de climatisation ou d'éclairage est réalisé en retenant des équipements « basse consommation », chaque rénovation d'étanchéité de terrasse intègre des critères d'isolation, etc. L'ensemble de ces initiatives permet de réduire « mécaniquement » les consommations d'énergie et les émissions carbone.

À côté d'une politique travaux volontariste, Foncière des Régions mène une démarche active de sensibilisation de ses locataires, notamment dans le cadre des annexes environnementales. En 2016, Foncière des Régions a participé au Trophée Cube 2020, organisé par l'IFPEB⁽¹⁾ avec le soutien de l'ADEME et des ministères en charge de l'Énergie et du Logement. Son immeuble Carré Suffren a remporté le Cube d'Argent de la catégorie « Bâtiments de bureaux certifié »,

récompensant une baisse de consommation d'énergie de - 18,5% sur les 12 mois de la compétition. Ce trophée récompense également la dynamique créée avec le *facility manager* et les locataires dans le cadre de l'obtention de la certification HQE Exploitation ainsi que l'optimisation du pilotage de l'immeuble et de la réalisation des travaux (pose de compteurs supplémentaires sur la GTB, d'horloges sur les éclairages, de LED dans les salles de réunions, etc.).

Évolution du ratio de consommation d'énergie

Foncière des Régions s'efforce de connaître au plus près l'empreinte environnementale de ses sites, à partir des factures payées par elle-même ou des relevés de consommation que les locataires envoient. Signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, Foncière des Régions communique ses consommations d'énergie au Plan Bâtiment Durable dans le cadre du suivi annuel de cette Charte⁽²⁾ et est membre du Comité de Pilotage de celle-ci.

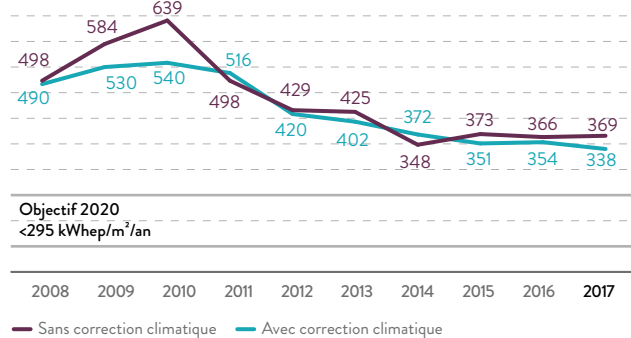
Le taux de collecte des consommations d'énergie est de 93% pour les parties communes d'immeubles (multi locataires) bénéficiant d'une gestion directe par les équipes Property Management de Foncière des Régions. En 2017, le taux de collecte global, incluant les parties privatives des immeubles multilocataires et les immeubles monolocataires, atteint 70% (en surface) du périmètre de reporting (2.10.1.1), (contre 56% en 2016).

Le niveau de consommation d'énergie corrigé des variations climatiques est passé, sur le parc Bureaux France de 2008 à 2017, de 220 à 167 kWh/m²SHON/an, et de 490 à 338 kWh/m²SHON/an, représentant respectivement des baisses de 24,1% et 31,0%, cohérentes avec l'amélioration de la qualité environnementale du patrimoine et permettant d'atteindre et même de dépasser l'objectif de réduction de 40% en énergie primaire à fin 2020. La baisse constatée résulte à la fois des efforts de réduction de l'empreinte énergétique sur le portefeuille et de l'évolution de la composition de celui-ci.

Les deux graphes ci-après présentent les résultats avec et sans corrections climatiques (été et hiver), calculées par le CSTB, de façon à rendre comparables les consommations depuis 2008, l'année de référence.

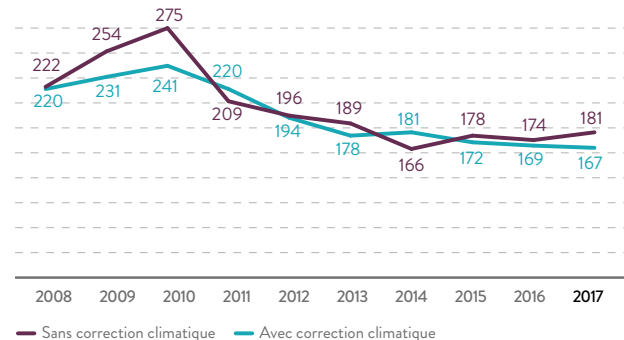
➤ Évolution du ratio d'énergie primaire

(kWh/m²/an)



➤ Évolution du ratio d'énergie finale

(kWh/m²/an)

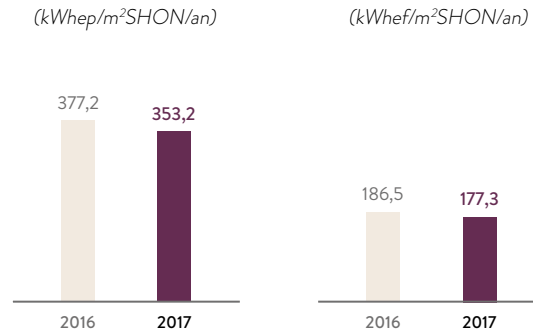


(1) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment.

(2) Troisième rapport de La Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Plan_Batiment_Durable_Rapport_charte_tertiaire_2016_VF.pdf

À périmètre constant, la consommation avec correction climatique montre une baisse de 4,9% en énergie finale (consommée) et 6,4% en énergie primaire (énergie brute avant transformation) (cf. 2.10.1.1).

➤ **Intensité énergétique à périmètre constant (avec correction climatique)**



2.3.4.2. Trajectoire carbone

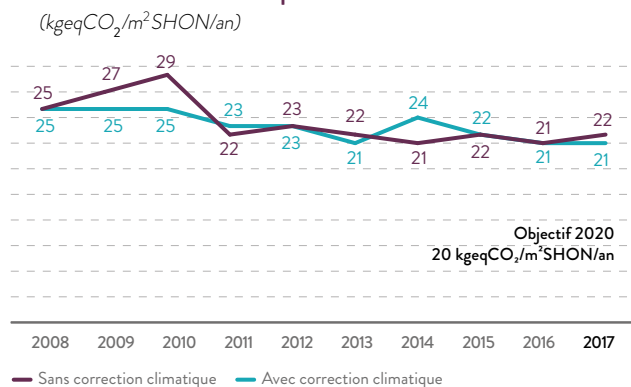
En novembre 2015, la France s'est dotée d'une Stratégie nationale bas carbone pour le climat (SNBC), qui anticipait les mesures de l'Accord de Paris, de décembre 2015. 196 États l'ont signé ainsi que l'Union Européenne et d'ores et déjà 168 l'ont ratifié, dont les 28 pays européens. La SNBC fixe une trajectoire de baisse des émissions de gaz à effet de serre par la mise en place de différents paliers appelés « budgets carbone ». Ces paliers sont déclinés par grands domaines d'activité ; dans le secteur du bâtiment, la baisse des émissions ainsi programmée est de 54% entre 2013 et 2028 et 87% entre 2013 et 2050. L'étude engagée avec le CSTB en 2017, décrite en intro-

duction du chapitre 2.3, analyse la trajectoire carbone de Foncière des Régions jusqu'en 2030. Elle va permettre d'identifier les meilleurs leviers de baisse des émissions de gaz à effet de serre pour les différentes activités du Groupe.

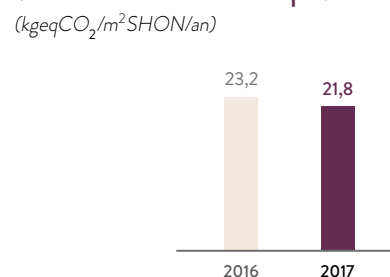
Le Plan Climat 2020, dit « paquet énergie-climat » de l'Union européenne, prévoit une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20% entre 1990 et 2020. Foncière des Régions s'est quant à elle fixée un objectif de réduction de 20% également, mais entre 2008 et fin 2020.

Les calculs sont réalisés par le CSTB, sur la base des éléments de facturation collectés et analysés dans le cadre du reporting sur l'énergie (2.10.1.1). L'empreinte carbone corrigée des variations climatiques est passée de 25 kgeqCO₂/m²SHON/an en moyenne sur ce portefeuille en 2008, à 20,9 kgeqCO₂ en 2017, soit une diminution de 16,6%, comme le montre le graphe suivant :

➤ **Intensité carbone du parc Bureaux**



➤ **Intensité carbone à périmètre constant (avec correction climatique)**



À périmètre constant sur le portefeuille Bureaux France, la baisse observée sur les émissions carbone corrigées des variations climatiques atteint 5,9%. Ces éléments sont détaillés au chapitre 2.10.1.1.

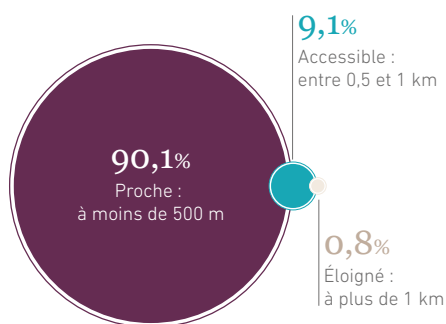
2.3.4.3. Transports et accessibilité

La réduction de l'empreinte carbone passe aussi par des choix d'implantation favorisant les transports en commun et les transports doux (marche, vélo...) pour les salariés et les clients locataires.

Foncière des Régions s'est fixée l'objectif de détenir au moins 90% d'immeubles de bureaux à moins de 10 minutes à pied (1 km) de transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif, exprimé en valeur, prend en compte l'ensemble du parc bureaux détenu en France. Il est aujourd'hui atteint et même dépassé, puisqu'en 2017, ce sont 99,2% des immeubles de bureaux situés en France qui remplissent ce critère (98% en 2016).

➤ Accessibilité transports Bureaux au 31/12/2016

(en valeur)



La consolidation de ces données montre une stabilité des consommations d'eau sur le portefeuille ainsi qu'à périmètre constant.

➤ Intensité eau du parc

($m^3/m^2SHON/an$)



2.3.4.4. Trajectoire eau

Le bâtiment est consommateur d'eau au moment de sa construction (béton, nettoyage...) et durant son exploitation (ménage, arrosage, restauration d'entreprise...). Sur le parc, la réduction de l'empreinte hydrique passe par le recours systématique à des installations économes en eau et à un suivi attentif des consommations. Les opérations nouvelles développées par Foncière des Régions recourent le plus souvent à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, évitant que celles-ci ne soient renvoyées, via les réseaux de canalisation, dans les rivières puis la mer, au lieu d'aider à la reconstitution des nappes phréatiques.

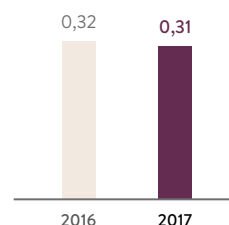
Foncière des Régions s'est fixée comme objectif de conserver une consommation d'eau moyenne inférieure à $0,5 m^3/m^2/an$ sur son parc Bureaux France en exploitation, et de suivre les volumes consommés dans le cadre des opérations de développement et de rénovation.

L'eau est distribuée par un grand nombre d'acteurs, ce qui complique la collecte des éléments de facturation. Le taux de collecte des consommations d'eau est de 93% en 2017 (96% en 2016) pour les immeubles relevant du « contrôle opérationnel », (multilocataires) gérés en direct par les équipes de Foncière des Régions.

De 2008 à 2017, la consommation moyenne d'eau, est passée de 0,42 à $0,32 m^3/m^2SHON/an$. Le graphe ci-après retrace l'historique des ratios de consommation.

➤ Intensité eau du parc, à périmètre constant

($m^3/m^2SHON/an$)



2.3.4.5. Trajectoire déchets

En France, ce sont les municipalités qui gèrent l'enlèvement des déchets dans la quasi-totalité des immeubles détenus par Foncière des Régions. Elles ne communiquent pas d'information sur les tonnages de déchets enlevés. La seule information susceptible d'être recueillie concerne le caractère sélectif ou non de la collecte. Sur l'ensemble du portefeuille d'immeubles de bureaux détenu par Foncière des Régions au 31 décembre 2017, 100% bénéficient d'une collecte sélective.

Sur quelques sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui a permis, durant la période 2008-2017, de suivre les tonnages de déchets par typologie et la part de déchets recyclés (cf. chapitre 2.10.11). D'autres initiatives ont également été lancées par le Groupe, notamment en termes d'économie circulaire (2.3.6) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire.

Enfin, les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au respect de la réglementation.

2.3.5. Faire de chaque site un levier de biodiversité

La biodiversité constitue depuis plusieurs années un axe fort de la politique développement durable de Foncière des Régions. Pionnier en ce domaine, le Groupe s'implique dans le développement de projets immobiliers précurseurs dans la prise en compte de la biodiversité. Sa cartographie Biodiversité réalisée en 2017 à l'échelle européenne est relatée au chapitre 2.7.5.

La politique biodiversité que Foncière des Régions a initiée dès 2010 intègre les différents enjeux suivants, à chaque stade du cycle de vie de l'immeuble :

- ◆ écoconception des développements et rénovations en prenant la biodiversité en compte en amont : couloirs écologiques, attentes des parties prenantes et choix des matériaux
- ◆ aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain
- ◆ mise en place de pratiques de gestion écologique des espaces verts
- ◆ plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins des espèces locales
- ◆ implication en faveur d'une économie circulaire (choix des matériaux, réemploi et recyclage en fin de vie, bonnes pratiques d'extraction des matières premières, de fabrication des matériaux...)
- ◆ valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- ◆ adaptation de l'entretien des espaces verts pour répondre à des critères écoresponsables (ajustement de la fréquence des tontes, limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires...)
- ◆ participation à la recherche et à l'innovation.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité et permettre l'obtention de labels en ce domaine, deux chartes internes ont été rédigées dès 2014. Elles permettent de mettre en place un entretien raisonné et une gestion attentive des sols et des déchets verts :

- ◆ l'une concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts ; elle facilite l'obtention de labels comme BiodiverCity©
- ◆ l'autre concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation ; elle facilite l'obtention de labels comme Eve© ou EcoJardin.

La rénovation des jardins et terrasses végétalisées de l'immeuble Carré Suffren à Paris, conduite avec un écologue, a permis d'obtenir le label BiodiverCity©, une première pour un immeuble en exploitation. Ce label vise à promouvoir des réalisations prenant en compte les systèmes vivants et améliorant le cadre de vie. Les locataires ont été consultés à différents stades du projet, et une exposition photographique a été organisée en 2016 afin de sensibiliser les occupants à la biodiversité en ville. Le site Actu-environnement.com a par ailleurs consacré un reportage à ce projet : <http://www.actu-environnement.com/ae/news/label-biodivercity-batiments-biodiversite-27818.php4>

2.3.6. Sécurité environnementale et santé des clients

Les facteurs de qualité de l'environnement de travail qui influent sur le confort, le bien-être et donc sur la santé et la performance des salariés sont nombreux : acoustique, qualité de l'air, éclairage...

2.3.6.1. Limiter les nuisances sonores

Le bruit est nuisible à la concentration, à la créativité, à la productivité et génère du stress. Plaçant le confort et le bien-être de l'utilisateur au cœur de ses préoccupations, Foncière des Régions s'attache à réaliser des immeubles qui optimisent les conditions acoustiques pour les occupants (choix des matériaux, embellissements, organisation des espaces...), dans un contexte de demande croissante en faveur de locaux de type *open space* modulables. Dans le cadre de ses développements et rénovations, Foncière des Régions s'attache également à réduire l'exposition des occupants et des riverains aux nuisances sonores liées aux chantiers.

2.3.6.2. La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

Le coût de la pollution de l'air pour la France a été chiffré à 101,3 Md€⁽¹⁾ par le rapport de la Commission sénatoriale, publié le 15 juillet 2015. Progressivement les réglementations se durcissent, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur dans les immeubles tertiaires est liée à différents facteurs :

- ◆ embellissements utilisés : moquettes, peintures, matériaux des faux plafonds...
- ◆ matériels situés à l'intérieur des locaux : imprimantes...
- ◆ entretien des installations de chauffage et de climatisation
- ◆ environnement extérieur : trafic routier, jardins, etc.

(1) http://www.lemonde.fr/planete/article/2015/07/15/la-pollution-de-l-air-coute-chaque-annee-101-3-milliards-d-euros-a-la-france-4683432_3244.html#xEqFwXBGfcARevKe.99

Afin de mieux cerner les axes de progrès en matière de qualité d'air, Foncière des Régions a participé au projet européen de recherche Officair, en lien avec le CSTB, opérateur de l'Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur (OQAI). Les deux immeubles de son siège parisien ont fait partie des 20 sites français concourant à l'étude. Ce projet a mené à la création du premier référentiel de données relatives à la qualité de l'air intérieur dans les immeubles de bureaux, grâce à la réalisation de plusieurs mesures : composés organiques volatils, ozone, dioxyde d'azote, particules, etc.

Foncière des Régions est attentive à chacun des leviers d'amélioration de la qualité de l'air en recourant à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+) afin de préserver le confort et la santé des occupants.

2.3.6.3. Utilisation des sols

Foncière des Régions s'attache à éviter l'étalement urbain en inscrivant ses développements dans des opérations de requalification qui favorisent la reconstruction de la ville sur la ville. L'utilisation parcimonieuse des sols correspond à une volonté de limiter leur imperméabilisation, à ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles, et à prendre en compte d'éventuels risques d'inondation. Les opérations Cœur d'Orly, Respiro (Nanterre), Hélios (Vélizy-Villacoublay) ou Euromed Center (Marseille) par exemple, illustrent cette démarche : elles permettent de valoriser les terrains déjà urbanisés ou des immeubles existants et, ainsi, de participer à la sauvegarde de zones encore vierges ayant un fort potentiel de biodiversité.

Foncière des Régions s'est dotée en 2017 d'un nouveau module venant compléter la plateforme dédiée à la gestion des risques sur ses actifs. Il s'agit d'un outil collaboratif de maîtrise du risque lié aux sites et sols pollués. Celui-ci permet une lecture exhaustive de l'ensemble des informations contenues dans les diagnostics *via* une synthèse des sujets

La Direction de l'Environnement de Foncière des Régions a notamment en charge le suivi des différents des risques considérés comme pertinents au regard de ses activités :

Risques	Nombre de sites concernés		
	2015	2016	2017
Mouvement de terrain	44	46	38
Séisme	1	1	3
Inondation	81	81	62
Effet thermique	3	3	1
Effet de surpression	3	3	2
Effet toxique	2	2	2
Sécheresse	8	8	4
Avalanche	0	0	0
Feux de forêt	8	10	5
Crue torrentielle	0	0	0
Cyclone	0	0	0
Remontée de nappe	2	1	1
Volcan	0	0	0
Minier	0	0	0
Autres risques miniers	1	2	2
Autres risques naturels	30	29	24
TOTAL	183	186	144

analysés (identification des sources potentielles de pollution, bilan des analyses effectuées), l'ensemble de ces informations ainsi qu'une cartographie sur plans interactifs des données sont mis à disposition des collaborateurs. Les sites pour lesquels un suivi particulier peut s'avérer nécessaire sont identifiés et le pilotage des actions à mener en est simplifié.

En 2017, Foncière des Régions n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamnée à assainir ou dépolluer l'un de ses sites de Bureaux en exploitation.

2.3.6.4. S'adapter aux conséquences du changement climatique

Au-delà du respect de la réglementation édictée par les PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) et les PPRN (plans de prévention des risques naturels), Foncière des Régions a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui visent à :

- ◆ veiller au confort des occupants durant les périodes de canicule
- ◆ en renforçant les exigences de confort d'été dans les bâtiments
- ◆ analyser les risques d'inondations fluviales ou maritimes (tempêtes...), permanentes ou temporaires
- ◆ étudier, avant toute acquisition, la qualité du sol et sa vulnérabilité aux submersions, et adapter les fondations des bâtiments à l'instabilité des sols (retrait-gonflement des sols argileux)
- ◆ instruire un reporting précis portant sur les différents risques considérés comme pertinents au regard de ses activités

Foncière des Régions suit les risques auxquels ses bureaux situés en France sont exposés *via* la plateforme de gestion mise en œuvre par Provedi.

2.3.6.5. Piloter les risques sanitaires et climatiques

L'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de l'immeuble : amiante, état parasitaire en fonction de la commune (termites), état des risques miniers et technologiques (risques d'inondation, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...), diagnostics de performance énergétique (DPE), et autres diagnostics : plomb, électricité et gaz pour les logements.

Très attentive à la conformité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elle est exploitante, Foncière des Régions s'attache à maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de tous ses immeubles de bureaux. Certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...), d'un suivi périodique (amiante par exemple) ou d'analyses ponctuelles (légionelle...). Foncière des Régions s'appuie pour cela sur une équipe dédiée en charge de la sécurité environnementale pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires.

Elle intervient dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (*data-room*).

Au 31 décembre 2017, les principaux risques sur le patrimoine Bureaux de Foncière des Régions, portant sur 284 sites sont les suivants :

Domaine	Diagnostics établis					
	2015		2016		2017	
Risques naturels et technologiques – nombre de cas examinés	355 ⁽¹⁾	100%	348	100%	284	100%
Tours aérofrigorifères – nombre de sites concernés	2 ⁽²⁾	100%	1	100%	0	-

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

Cette année encore, Foncière des Régions n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales et n'a donc pas eu besoin de constituer des provisions ou garanties pour risques en matière d'environnement.

2.3.7. Un premier Green Bond de 500 M€

Le 9 mai 2016, Foncière des Régions a procédé avec succès au placement de sa première émission obligataire « verte » (*Green Bond*) de 500 M€, à échéance 2026, offrant un coupon fixe de 1,875%, soit un *spread* de 137 bps. L'émission a été sursouscrite plus de cinq fois auprès d'un panel d'investisseurs internationaux. Destinée à financer ou refinancer des actifs de bureaux en cours de développement ou récemment livrés, cette obligation verte incarne l'imbrication forte des politiques financière et extra-financière de Foncière des Régions.

Ayant bénéficié d'excellentes appréciations auprès des agences de notation, elle a également permis à Foncière des Régions de diversifier ses sources de financements. Son succès témoigne de la reconnaissance de la politique RSE de Foncière des Régions par les analystes.

Pour Foncière des Régions, le recours à une obligation responsable s'inscrit dans la poursuite de la stratégie de diversification de ses sources de financement, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité. Le succès de ce *Green Bond* montre l'appétit du marché pour cette démarche et pour des actifs qualitatifs certifiés. Cette obligation verte soutient la dynamique d'amélioration de son patrimoine Bureaux France, afin que 100% de ses actifs soient certifiés à fin 2020.

La sélection des immeubles verts financés par le *Green Bond* s'est appuyée sur de nombreux critères liés au niveau de certifications obtenues par les immeubles (HQE, et/ou BREEAM et/ou LEED). Leurs performances environnementales et sociales ont été analysées en

termes de construction et d'exploitation. Outre l'énergie et le carbone, plusieurs aspects techniques ont été pris en compte dans le cadre de la sélection : gestion de l'eau, des déchets, partage des *best practices* avec les locataires dans le cadre des annexes environnementales. L'analyse précise des actifs a permis de valoriser notamment l'accessibilité des immeubles, l'ancrage territorial (2.7.3) ou encore la politique achats responsables de Foncière des Régions (2.7.4).

Les éléments de reporting sont présentés dans le Rapport développement durable 2017 de Foncière des Régions.

La vérification réalisée par un tiers indépendant, EY (Ernst & Young), a consisté à s'assurer du respect des différents critères selon trois rubriques :

- ◆ allocation des fonds (critères matériels, quote-part de financements/refinancements)
- ◆ bénéfices environnementaux (empreintes énergie, carbone...)
- ◆ management responsable (eau, déchets, accessibilité...)

Le rapport d'EY est reproduit dans le Rapport développement durable de Foncière des Régions, publié le jour de son Assemblée Générale 2018.

2.4. BENI STABILI, ACTEUR MAJEUR DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE DURABLE EN ITALIE

Forte d'un patrimoine de plus de 4,2 Md€ (1,9 Md€ en Part du Groupe) au 31 décembre 2017, Beni Stabili occupe une place majeure sur le marché du Bureau italien. Filiale à 52% de Foncière des Régions depuis 2008, ses créations et rénovations incarnent un immobilier ambitieux et qualitatif, notamment en termes de confort, services et développement durable.

Beni Stabili est cotée aux bourses de Milan et de Paris et bénéficie du statut fiscal SIIQ (« SIIC » en France).

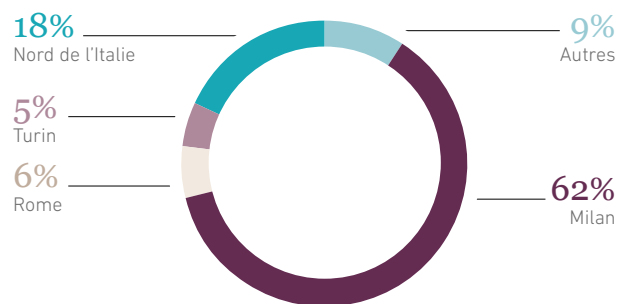
En 2017, Beni Stabili a intégré les équipes de la société Revalo, en charge, du Property Management de ses actifs. Post opération, l'effectif de Beni Stabili est passé de 60 à 148 salariés (2.8.3). La société détient désormais une expertise complète sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

À fin 2017, le portefeuille représente une surface totale de 1 903 000 m² GLA⁽¹⁾, composé principalement d'immeubles de bureaux (92%). Ces actifs sont majoritairement situés dans le centre des métropoles du Nord et du centre de l'Italie, en particulier à Milan. Les locataires sont pour l'essentiel des Grands Comptes, avec lesquels Beni Stabili a noué des partenariats de long terme, un savoir-faire qui participe de la réputation de Foncière des Régions. Parmi ses locataires, on peut citer notamment : Maire Tecnimont, Telecom Italia, Auchan, Coin, le Gouvernement Italien, Intesa San Paolo, Fastweb... En 2017, le partenariat noué avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest en vue du partage du portefeuille Telecom Italia, loué pour 14 ans fermes, a pris effet. Beni Stabili reste propriétaire de 60% du portefeuille, soit plus de 930 M€ (51% en 2018, après la cession supplémentaire de 9% du portefeuille). Cette opération a contribué à renforcer la solidité et l'équilibre du portefeuille entre des actifs générant des cash-flows sécurisés (Telecom Italia...) et des bureaux « prime » principalement situés à Milan. En conséquence, la part du portefeuille milanais dans le patrimoine total de Beni Stabili est de 64% à fin 2017 (vs 51% à fin 2016), progression en ligne avec l'objectif de 90% à fin 2022.

La société a également mené une politique active de rotation de son patrimoine avec 184 M€ d'acquisitions et 430 M€ de cessions (incluant la promesse de vente d'une partie du portefeuille Telecom Italia) réalisées au cours de l'exercice. Par ailleurs, avec un pipeline de développement identifié de 777 M€ (valeurs en 100%), en majeure partie situé à Milan, la mutation du portefeuille s'accomplit en faveur d'un immobilier vert (2.4.2), neuf et rénové, correspondant aux meilleurs standards internationaux.

➤ Répartition du patrimoine géographique Beni Stabili au 31 décembre 2017

(en valeur)



2.4.1. Beni Stabili, acteur de la ville inclusive et durable

Les bâtiments développés et rénovés par Beni Stabili répondent aux meilleurs standards internationaux, notamment en termes d'environnement et de confort de l'utilisateur final. Ils anticipent les attentes du marché en mettant en œuvre des solutions et services innovants qui facilitent la transversalité : espaces de coworking, accessibilité au numérique renforcée, etc. Beni Stabili a développé le concept de « *Smart Working* » afin d'associer les dernières innovations en matière de design et de construction à une expérience utilisateurs inédite, basée sur l'ouverture de l'immeuble : espaces communs, espaces de plein air...

Pour mettre en application ce concept de *Smart Working*, Beni Stabili déploie des solutions innovantes et durables. Des systèmes de contrôle, d'optimisation, de suivi et de gestion des systèmes d'aération, d'éclairage, de prévention incendie ou encore de sécurité sont ainsi prévus lors des développements ou rénovations. Par exemple, dans le cadre du projet de développement Via Schievano à Milan, d'une surface totale de 26 496 m² GLA, une maquette BIM sera utilisée tout au long du cycle de vie du bâtiment : conception, construction, exploitation.

2.4.1.1. Symbiosis, au cœur du renouveau de la cité

Le programme de développement Symbiosis offre un exemple concret de l'immobilier précurseur initié par Beni Stabili, accélérateur de la mutation vers une cité bas-carbone et plus inclusive. Beni Stabili partage activement les ambitions de la ville de Milan et s'implique pour que celle-ci devienne une référence internationale de l'innovation, de

l'esprit d'entreprise et de la durabilité. Le projet Symbiosis développé par Beni Stabili a joué un rôle dans le succès de la candidature de Milan au projet « EC Horizon 2020 Sharing Cities » de l'Union Européenne, lequel a pour objet le financement de villes intelligentes et durables.

Symbiosis constitue un élément clé de la transformation du quartier Ripamonti, qui, d'industriel, est devenu un quartier d'affaires moderne, agréable et tourné vers la création. Le projet de renouveau urbain dans lequel s'insère Symbiosis vise à développer un parc dans l'ex-zone ferroviaire de Porta Romana, au Sud-Est de la ville. L'originalité du projet repose en partie sur la création d'une place publique faisant le lien entre les diverses activités du pôle : tertiaires (bureaux et commerces), culturelles (Fondation Prada...) et un habitat revalorisé. Cette place de 13 000 m² sera envisagée comme un nouveau lieu de rencontre, de repos et de travail grâce à des espaces verts et un mobilier urbain connecté. Ce projet mêle protection de l'environnement, promotion d'un urbanisme qualitatif et valorisation de la biodiversité. Beni Stabili travaille avec la municipalité pour ajouter un volet « transports doux » au projet, l'aménagement des terrains occupés par des voies ferrées désaffectées (Porta Romana Railway Yard) pour accueillir un tramway dernière génération, une piste cyclable ainsi qu'une promenade piétonne.

Symbiosis porte des solutions très novatrices : gestion intelligente du trafic, points de recharge des véhicules électriques, signalisation numérique, éclairage intelligent, technologie e-mur interactive et diffusion d'informations (consommation d'énergie, qualité de l'air, stationnement, circulation, transports publics, événements locaux, etc.).

(1) Gross Leasing Area - surface locative brute.

Parfaitement en phase avec les attentes des entreprises innovantes à la recherche d'espaces qualitatifs et bénéficiant d'une écoconception poussée, Symbiosis allie flexibilité, durabilité, performance et bien-être au service de l'utilisateur. Prenant progressivement place sur une vaste emprise foncière, il sera constitué d'une dizaine d'immeubles de bureaux et de services qui seront lancés au rythme du marché. Fastweb, l'un des opérateurs télécom de référence en Italie, occupera 16 000 m² de bureaux et services au sein du premier immeuble, dont la livraison est prévue fin 2018.

2.4.1.2. Répondre aux défis de la mobilité

La ville de Milan s'est attaquée dès 2008 à la pollution atmosphérique occasionnée par le trafic dense de son centre urbain. Ces dernières années, la qualité de l'air a commencé à s'améliorer à Milan grâce à une série de mesures : instauration d'un péage urbain, amélioration du dispositif de transports publics, campagnes publiques de sensibilisation, etc.

Les voitures électriques sont exemptées de péage urbain. Afin d'appuyer cette initiative, Beni Stabili a installé, dès 2013, des stations de charge (gratuites pour ses locataires) pour voitures électriques. À fin 2017, dix actifs en étaient équipés, dont ses deux immeubles de siège à Milan et à Rome, pouvant accueillir les quatre véhicules et vélos électriques de l'entreprise.

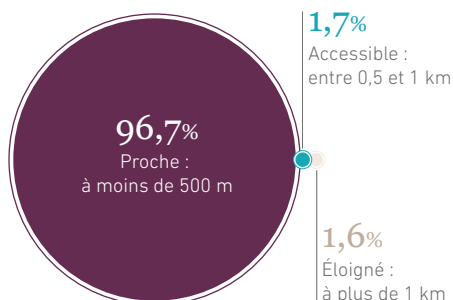
Garantir l'accessibilité des bureaux aux transports en commun

La notion d'emplacement reste centrale dans l'attractivité d'un immeuble. Elle s'apprécie notamment au regard de différents critères (présence de commerces, de services, de nature, de sécurité...) parmi lesquels l'accessibilité joue un rôle prépondérant. Pour le projet Symbiosis par exemple, Beni Stabili a imaginé un programme de mobilité durable et innovante. Ce programme prévoit notamment la création d'une piste cyclable, de stations de vélo en libre-service ou encore la mise à disposition d'une flotte de minibus autonomes reliant les différents bâtiments aux transports en commun milanais (métro et tramway).

Beni Stabili s'est fixé pour objectif de détenir au moins 90% d'actifs situés à moins de dix minutes à pied des transports en commun. En 2017, l'objectif est atteint et même dépassé puisque 98,4% des bureaux sont positionnés à moins de 1 km d'un ou plusieurs modes de transports en commun.

➤ Accessibilité des bureaux aux transports en commun

(% valeur)



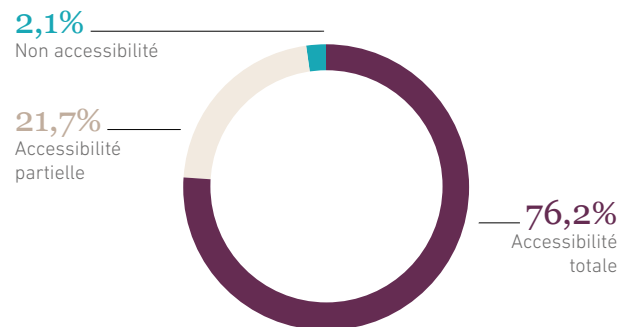
Agir pour l'accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite

Faisant suite à la loi italienne L13/89 de 1989 en matière d'accessibilité et de suppression des barrières architecturales dans les espaces publics, le décret n° 236/89 de 1989 introduit les concepts d'accessibilité, de visibilité et d'adaptabilité. Beni Stabili porte une attention particulière à la prise en compte de ces notions. La loi prévoit les paramètres techniques pour garantir le respect de ces trois concepts : la largeur minimale des portes, les caractéristiques des escaliers, la pente de la rampe d'accès, les espaces suffisants pour permettre la rotation des fauteuils roulants, la dimension des ascenseurs, les caractéristiques des toilettes. Ces paramètres sont déclinés pour chaque type d'infrastructure. Les développements et rénovations de Beni Stabili sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux et offrent un accès total aux PMR.

Au 31 décembre 2017, 76,2% des bureaux détenus par Beni Stabili et gérés par les équipes de Property Management (monolocataires et multilocataires) sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; 21,7% le sont partiellement, ce qui porte l'ensemble des immeubles accessibles PMR à 97,9%.

➤ Accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite

(% valeur)



2.4.1.3. Optimiser la performance environnementale de chaque projet

Afin d'améliorer la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Beni Stabili agit sur différents leviers : écoconception des nouveaux développements, amélioration de l'exploitation des immeubles, sensibilisation des exploitants et des locataires, travaux de rénovation, etc.

Pour rendre plus lisible et comparable cette performance environnementale, Beni Stabili recourt à des certifications (LEED, ITACA...) et systèmes de notation partagés (BRaVE, Green Rating™...) comme autant d'outils de progrès, de benchmark et de verdissement de son parc.

La société organise ou participe à un certain nombre d'initiatives concourant à l'amélioration des performances environnementales des bâtiments. Concernant le choix des matériaux, dont les implications sont nombreuses en termes d'impacts (matières, énergie, eau, carbone, déchets...), Beni Stabili a développé depuis 2014 un partenariat de long-terme avec l'Université *Politecnico di Milano*, aboutissant à la création d'une base de données des matériaux de construction durable. En ligne sur l'intranet de l'entreprise, cette base de données est continuellement mise à jour afin de mettre en avant des matériaux durables et innovants.

Avec l'internalisation des fonctions de Property Management en 2017, Beni Stabili a resserré ses liens avec ses locataires et fournisseurs. La qualité de ces relations partenariales contribue à l'amélioration des performances environnementales de son portefeuille. Même si la réglementation Italienne n'impose pas la signature d'annexes environnementales, comme c'est le cas en France depuis 2012, Beni Stabili étudie la question en vue de conclure de tels accords. Par exemple, elle a signé avec Telecom Italia, en 2015, un accord-cadre programmant un vaste programme de travaux de 38 M€ sur des actifs core de centre-ville.

Beni Stabili publie chaque année un rapport développement durable, disponible sur son site internet (www.benistabili.it).

Conforme aux standards de la GRI Standards, ce document retrace l'ensemble de ses actions RSE et fait l'objet d'une vérification par un organisme indépendant. Les principaux objectifs sont indiqués dans le tableau ci-après. En 2017, la société a reçu son 4^e EPRA Award Gold pour son reporting extra-financier. Ses notes au GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) ont à nouveau sensiblement progressé.

2.4.2. Déjà plus de 50% d'immeubles « verts »

S'inscrivant dans la stratégie du Groupe visant une amélioration permanente du patrimoine, objectivée avec le recours à des certifications et labels reconnus, Beni Stabili s'était fixée pour objectif de posséder 50% de bureaux verts d'ici fin 2020. Le taux de 54% a d'ores et déjà été atteint à fin 2017 et un nouvel objectif de 80% à fin 2022 a été fixé.

Les développements et rénovations mis en œuvre depuis 2016 font systématiquement l'objet d'une démarche de certification environnementale (BREEAM, LEED, ITACA). Par exemple, les projets d'envergure tels que Schievano et Symbiosis viseront le niveau Gold/Platinum de la certification LEED. Les certifications sur le bâti obtenues ou en cours d'obtention sont mentionnées ci-après.

Suivi des certifications environnementales des bâtiments rénovés, en cours de rénovation ou en développement

Bâtiments rénovés

Nom du bâtiment	Ville	Certification	Niveau
Via Messina 38 (Tour D)	Milan	BREEAM Refurbishment & Fit-out	Good

Bâtiments en développement ou en cours de rénovation

Nom du bâtiment	Ville	Certification	Niveau attendu
Symbiosis A & B	Milan	LEED Core & Shell – Development	Platinum
Complex Corso Ferrucci 112	Turin	ITACA Renovation	Good
Via Cernaia 8	Milan	LEED Core & Shell – Renovation	Platinum
Via Colonna 4	Milan	LEED Core & Shell – Renovation	Gold
Piazza Monte Titano 10	Milan	LEED Core & Shell – Renovation	Gold
Via Certosa 218	Milan	BREEAM Refurbishment & Fit-out	Good
Via Principe Amedeo 5	Milan	LEED Core & Shell – Renovation	Gold
Via Schievano 7	Milan	LEED Core & Shell – Development	Gold

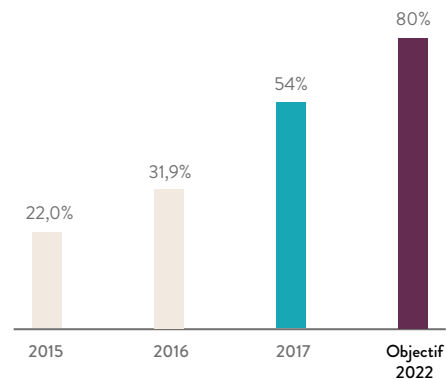
Parallèlement, Beni Stabili recourt à la grille de notation BRaVe pour un certain nombre d'actifs (neufs ou rénovés) avec l'objectif d'atteindre la note AA. Celle-ci a été développée par *Politecnico di Milano* en coordination avec des opérateurs partenaires : Beni Stabili, Generali RE, Pirelli RE... Après analyse des principales certifications des bâtiments existants à travers le monde, ces partenaires ont décidé, en 2008, de créer la notation BRaVe. Celle-ci permet d'intégrer, dans un même système d'évaluation d'immeuble, la performance du bâti et les meilleures pratiques d'exploitation. BRaVe prend en compte les performances énergétiques et environnementales, les caractéristiques des équipements et leur gestion, des critères de sûreté et de sécurité, la communication auprès des locataires et facilite l'obtention de certifications. Les 14 cibles sont déclinées en 220 critères (consultables sur : <http://www.bravering.com>).

Par ailleurs, 14 actifs en exploitation sont certifiés BREEAM In-Use (12 ont atteint le niveau Good). En 2017, Beni Stabili a été une des quatre entreprises européennes et la première entreprise italienne à s'engager avec le BRE Global (entité internationale délivrant les certificats BREEAM et BREEAM In-Use) pour tester le projet pilote BREEAM In-Use Volume Sampling. Destiné aux sociétés souhaitant certifier un portefeuille dans sa totalité, ce processus de certification minimise les visites sur chacun des actifs tout en garantissant une grille d'évaluation robuste. Dans ce cadre, un panel représentatif de 22 bâtiments a été sélectionné.

Le graphe ci-dessous présente l'évolution du taux de verdissement du patrimoine de Beni Stabili, en prenant en compte les certifications environnementales relatives à la construction, rénovation ou exploitation du bâtiment.

Part des immeubles verts dans le portefeuille Bureaux Italie

(% valeur)



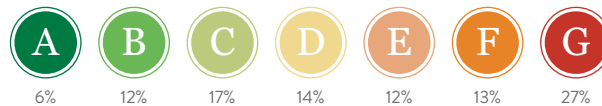
2.4.2.1. Trajectoire énergétique

En Italie, le « Plan d'action national pour l'efficacité énergétique », actualisé en 2014 pour la période 2014/2020, a fixé un objectif de réduction de la consommation d'énergie primaire de 25% sur cette période. L'Italie ambitionne donc de dépasser l'objectif européen, fixé à 20% pour la même séquence. Dans le même temps, la réglementation évolue pour mettre en œuvre un plan d'action national. C'est ainsi que le décret publié en 2017, à l'initiative du ministère de l'Environnement, est venu renforcer le précédent décret de 2014. Il définit les critères environnementaux minimum à observer pour les nouvelles constructions et rénovations de bâtiments : réalisation d'audits énergétiques, recours aux énergies renouvelables, obligations de performance énergétique... Ces mesures portent sur les nouvelles opérations autant que sur le parc existant. Beni Stabili avait procédé

à un audit énergétique de l'ensemble de son parc en gestion directe en 2015 (valable 4 ans) ; celui-ci avait permis d'identifier cinq actifs particulièrement énergivores et des mesures à mettre en place afin d'améliorer leur performance énergétique. Outre cet audit, la politique travaux s'appuie également sur l'analyse énergétique du parc sous gestion directe en 2014 et sur les études conduites avec *Politecnico di Milano*.

Par ailleurs, Beni Stabili a procédé à la réalisation de diagnostics de performance énergétique (APE : *Attestato di Prestazione Energetica*) pour plus de 88% de ses actifs. Les APE utilisent un système d'étiquettes, de vert à rouge, notées de A à G. Les APE ne suivent pas la même méthodologie de calcul que les Diagnostics de Performance Énergétique français (DPE), ce qui rend leur comparaison peu significative. En outre, les APE ne comportent pas d'étiquettes climat (CO₂).

› Répartition des APE (en nombre d'actifs, hors Telecom Italia) - (au 31 décembre 2017)



Parallèlement aux projets de développement et de rénovation de grande ampleur, Beni Stabili a continué en 2017 la mise en œuvre de différentes actions améliorant la performance énergétique des bâtiments en exploitation : systèmes de mesure de la consommation de chauffage, remplacement de fenêtres en faveur de modèles plus isolants, optimisation des systèmes de chauffage et d'aération des bâtiments, installation d'ampoules LED, etc.

Sur son patrimoine en exploitation, Beni Stabili a mis en place un reporting environnemental dont le périmètre couvre les 21 immeubles

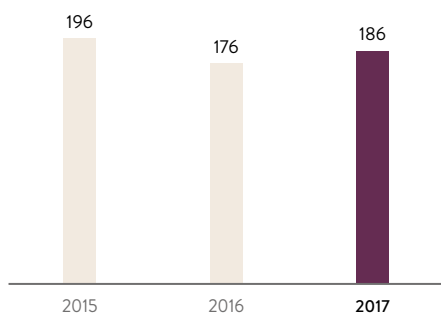
en pleine gestion (périmètre EPRA). Le suivi et l'analyse sont donc menés sur le portefeuille d'immeubles multilocataires pour lesquels Beni Stabili détient les factures énergétiques. Les chiffres ci-après sont présentés après correction climatique. Le chapitre 2.10.1.2 présente le détail des résultats.

En 2017, la consommation d'énergie primaire s'élevait à 186 kWh_{ep}/m²GLA/an, en baisse de 5,1% par rapport à 2015. La consommation d'énergie finale était, quand à elle, de 110 kWh_{ef}/m²GLA/an.

Les graphes ci-après sont présentés avec corrections climatiques, calculées par le CSTB, de façon à les rendre comparables d'années en années.

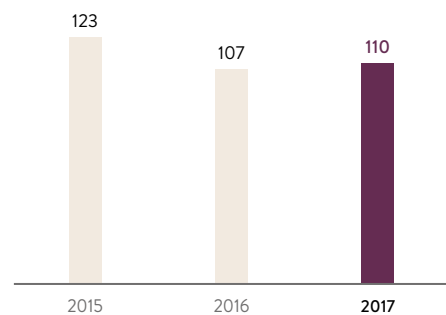
› Évolution du ratio d'énergie primaire

(kWh_{ep}/m²GLA/an)



› Évolution du ratio d'énergie finale

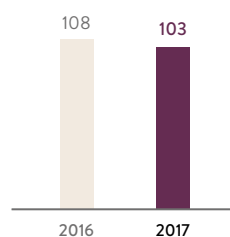
(kWh_{ef}/m²GLA/an)



À périmètre constant, la consommation avec correction climatique baisse de 3,9% en énergie finale entre 2016 et 2017 (2.10.1.2).

› Intensité énergétique à périmètre constant (avec correction climatique)

(kWh_{ef}/m²GLA/an)



2.4.2.2. Trajectoire carbone

Le plan d'action national pour l'efficacité énergétique vise à réduire les émissions de CO₂ et les importations de carburants fossiles (fuel, gaz, charbon...). Il tend également à favoriser les énergies renouvelables et les solutions peu émettrices de GES. Le Plan Climat 2020, de l'Union Européenne, prévoit une réduction des émissions de carbone de 20% entre 1990 et 2020.

Beni Stabili s'est fixé un objectif de réduction de 50% entre 2015 et fin 2020 sur le périmètre en gestion directe et s'approprie ces enjeux notamment via ses politiques travaux, investissement, transports et le recours à l'électricité verte... Un contrat de fourniture d'électricité « verte », a été souscrit le 1^{er} décembre 2015 pour 100% du périmètre

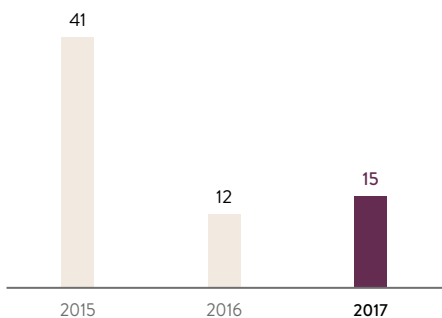
de son parc en gestion directe, c'est-à-dire pour lequel elle souscrit des contrats et paye des factures. Cette électricité est dite « verte » dans la mesure où elle est issue de sources renouvelables, identifiées par des mécanismes de traçage reconnus au niveau européen (garanties d'origine – certification TÜV).

De plus, le comité Développement Durable de Beni Stabili encourage la construction et la rénovation d'immeubles n'ayant pas recours au gaz, permettant ainsi une consommation énergétique moins carbonée. Aucun actif en gestion directe ne consomme de fuel. Par ailleurs, Beni Stabili s'est engagée sur la question de la mobilité durable en installant une borne de recharge pour les véhicules électriques dans chaque immeuble milanais en gestion directe (multilocataires). Enfin, quatre véhicules électriques sont mis à la disposition des salariés de Beni Stabili, pour leurs déplacements professionnels.

Les calculs sont réalisés par le CSTB, sur la base des mêmes éléments de facturation collectés et analysés dans le cadre du reporting sur l'énergie (2.10.1.2). L'empreinte carbone corrigée des variations climatiques est passée de 41 kgeqCO₂/m²GLA/an en moyenne sur ce portefeuille en 2015, à 15 kgeqCO₂/m²GLA/an en 2017, soit une diminution de 64%, comme le montre le graphe suivant :

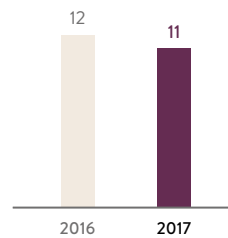
› Intensité carbone du parc Bureaux Italie (avec correction climatique)

(kgeqCO₂/m²GLA/an)



› Intensité carbone à périmètre constant (avec correction climatique)

(kgeqCO₂/m²GLA/an)

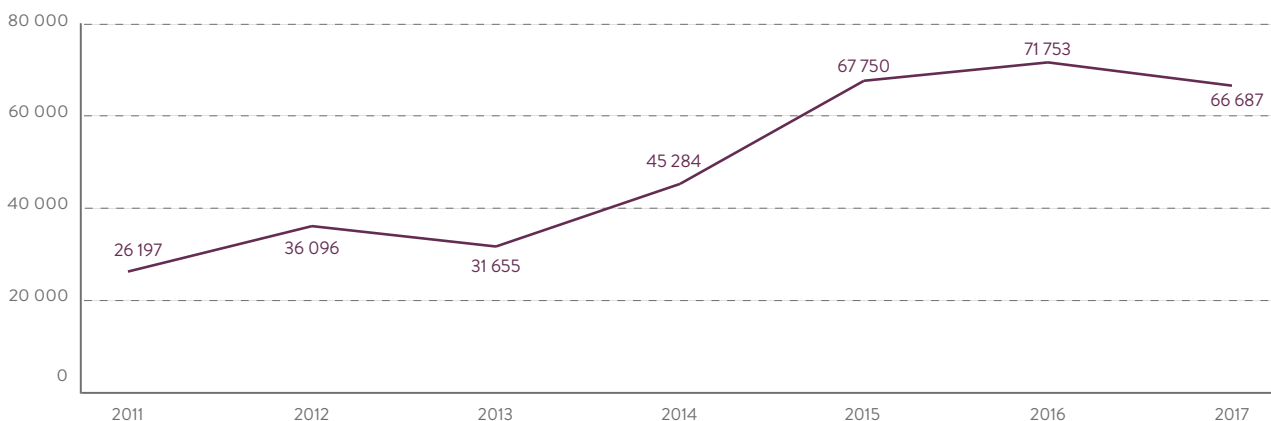


La rénovation des Tours Garibaldi en 2011 a été l'occasion pour Beni Stabili d'installer 804 m² de panneaux photovoltaïques en façade. Les chauffe-eau solaires installés sur la toiture ont la capacité de répondre à 50% des besoins en eau chaude de l'ensemble immobilier de 45 000 m². Par ailleurs, le système de prérefroidissement par

géothermie permet de réduire sensiblement la consommation d'énergie liée à la climatisation. Le graphe ci-après présente l'évolution de la production d'électricité verte issue des panneaux photovoltaïques. Le léger tassement observé en 2017 correspond à une baisse de l'ensoleillement par rapport à 2016.

› Production d'énergie photovoltaïque des Tours Garibaldi

(en kWh/an)



2.4.2.3. Trajectoire eau

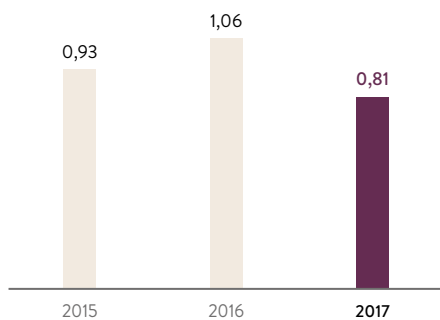
Le reporting des consommations d'eau est complexifié par les nombreuses facturations établies sur la base d'estimations par les concessionnaires chargés de la distribution de l'eau. Le périmètre de reporting pour le suivi des consommations d'eau est le même que pour l'énergie et le carbone ; il porte sur les 21 immeubles en gestion directe.

De 2016 à 2017, la consommation moyenne d'eau est passée de 1,06 à 0,81 m³/m²GLA/an.

La consolidation de ces données montre une stabilité des consommations d'eau sur le portefeuille autour de 1m³/m²GLA/an, en cohérence avec l'objectif que s'est fixé Beni Stabili.

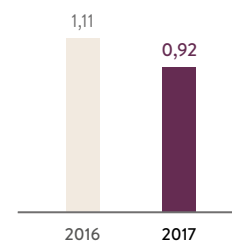
› Intensité eau du parc

(m³/m²GLA/an)



› Intensité eau du parc, à périmètre constant

(m³/m²GLA/an)



2.4.2.4. Suivi des déchets

Beni Stabili s'attache à réduire sa production de déchets et à promouvoir le recyclage. En 2015, elle a développé un programme de travaux pour améliorer l'aménagement des locaux à poubelles afin de faciliter le recyclage des déchets. Par ailleurs, elle a recours à des matériaux de qualité garantissant de faibles coûts de maintenance et une durée de vie allongée. Le projet développé en partenariat avec *Politecnico di Milano* (2.4.1.3) a aussi permis d'identifier des matériaux innovants et durables, comme par exemple des isolants phoniques en fibres végétales utilisés dans les projets de rénovation ou de développement.

Le reporting concernant les déchets (2.10.1.2) est réalisé à partir d'estimations basées sur le volume et la fréquence de sortie des containers.

100% des immeubles du patrimoine sont équipés de systèmes de collecte sélective des déchets.

2.4.2.5. Santé et sécurité

Beni Stabili a mis en place un outil de contrôle et de gestion des risques pour l'ensemble de ses bâtiments. Ce logiciel contient une section spécifique aux risques environnementaux, dans laquelle sont centralisés les documents relatifs à la pollution des sols pour chaque site (analyses de terrain, mesures mises en place pour y remédier, etc.). Durant l'année, Beni Stabili a procédé au désamiantage d'un immeuble. Elle a également procédé à un diagnostic légionellose sur les 22 actifs en cours de certification BREEAM In-Use. Tous les salariés peuvent avoir accès à cette base de données.

En 2017, Beni Stabili n'a fait l'objet d'aucune condamnation à assainir ou dépolluer un terrain pour permettre son exploitation légale ou de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales, et n'a pas eu besoin de constituer des provisions ou garanties pour risques en matière d'environnement.

2.4.3. Agir en faveur de la biodiversité

Dans le cadre de ses différents projets, Beni Stabili s'attache à protéger et favoriser la biodiversité.

Dans le cadre de la cartographie des impacts du Groupe sur la biodiversité (2.7.5), 28 sites de bureaux du portefeuille de Beni Stabili ont été analysés. Il s'agit des immeubles bénéficiant d'une gestion directe par ses équipes, pour lesquels celles-ci peuvent agir directement sur les aménagements des espaces verts (jardins, terrasses et murs végétalisés) ainsi que sur leur entretien. Dans le cas d'immeubles monolocataires, c'est le locataire qui choisit son paysagiste pour l'entretien des espaces verts.

Ainsi, pour le développement d'un actif à Milan, une partie des toits est végétalisée, avec plusieurs bénéfices environnementaux : revalorisation de la biodiversité en centre-ville, régulation du dioxyde de carbone, absorption de chaleur et gestion des eaux issues d'orages. En outre,

la biodiversité offre des gains en termes économiques (la réduction de 1 °C de la température extérieure entraîne 5% de réduction des consommations d'électricité pour la climatisation), de confort (espace de socialisation et de détente) ainsi qu'en termes d'isolation phonique et thermique. Le projet de rénovation Via Cernaia à Milan a bénéficié d'aménagements particuliers (grands espaces verts, recours à des matériaux réfléchissants) afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

En 2017, Beni Stabili s'est engagée dans le processus de certification BodiverCity pour le projet de développement de Schievano à Milan, une première en Italie. Un plan d'actions a donc été élaboré en amont de l'opération, afin de permettre la bonne intégration des questions relatives à la biodiversité dès la conception du projet.

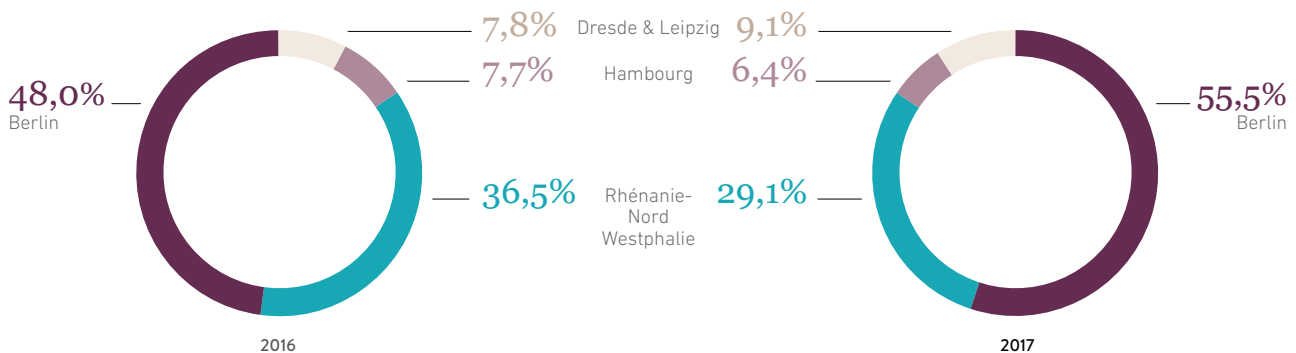
2.5. UN PATRIMOINE RÉSIDENTIEL EN MUTATION

Avec un portefeuille de 41 117 lots valorisé 5 Md€ à fin 2017 (dont 3,1 Md€ en Part du Groupe), Foncière des Régions, via sa filiale Immeo SE qu'elle détient à 61,7%, est un acteur majeur du secteur résidentiel en Allemagne.

En 2017, Foncière des Régions a poursuivi son renforcement outre Rhin avec la réalisation de 556 M€ d'acquisitions à Berlin, Dresde & Leipzig et le lancement d'un pipeline de développement d'envergure avec 488 M€ de projets identifiés à horizon 2022.

Avec plus de 15 000 logements détenus à Berlin, Immeo SE est aujourd'hui un acteur incontournable du marché résidentiel de la capitale allemande. Cette politique d'investissement ainsi que les travaux de rénovation des immeubles réalisés par Immeo SE, s'inscrivent dans une vision à long-terme de valorisation du patrimoine.

➤ Répartition géographique du patrimoine - Évolution 2016/2017 (en % valeur)



2.5.1. Anticiper les attentes des locataires

En Allemagne comme dans le reste de l'Europe, les attentes de locataires de logements évoluent sous l'effet de la prise de conscience des enjeux environnementaux, de la transformation de la cellule familiale (de plus en plus souvent monoparentale ou sans enfant), ou encore de la révolution numérique qui doit se traduire par une évolution vers un immobilier connecté ou connectable.

2.5.1.1. Le *coliving*, pour habiter autrement

Enjeu social fort, le logement occupe une place importante dans la politique des États et des villes. Dans certaines capitales européennes la pression sur le foncier se traduit par une offre de logements sensiblement inférieure à la demande. À Berlin, le montant des loyers et des prix de vente des logements connaît une augmentation constante (respectivement + 9,4% en 2 ans et + 60% en 5 ans).

Afin d'accompagner les nouveaux modes de vie, Immeo SE a lancé en 2017 une nouvelle offre de *coliving*. Entre l'hôtel et la colocation classique, les appartements en *coliving* proposent une expérience « comme à la maison » avec une cuisine équipée, une décoration moderne, un mobilier de qualité, une connexion Wi-Fi, etc. L'objectif est de créer un lieu convivial pour accueillir des étudiants, jeunes salariés, cherchant à s'installer pour une période donnée tout en leur offrant la possibilité de rencontrer d'autres personnes de tous horizons.

Privilégiant les quartiers dynamiques possédant une bonne desserte de transports en commun, Immeo SE loue déjà neuf appartements à Berlin, soit 27 chambres, et a pour projet de développer le concept sous une marque propre et de mettre en place un système de location en ligne pour la réservation et le paiement des chambres.

Le *coliving* est une nouvelle manière d'envisager le logement dans les métropoles. Ce concept est créateur de valeur pour le patrimoine de Foncière des Régions. Il apporte une réponse aux besoins de certains clients et à de nouvelles tendances du marché. Avec le *coliving*, le critère principal est moins la question du prix que celle de l'expérience et de la recherche d'un esprit de communauté. Le succès rencontré par les premiers appartements rapidement loués en *coliving* montre que le concept possède un réel avenir.

2.5.1.2. Privilégier les quartiers accessibles et agréables à vivre

Facteurs importants de la qualité de vie des habitants d'un quartier, la présence d'espaces verts, la desserte par un réseau de transports en commun ou encore la diversité des commerces et des services constituent des éléments qualitatifs majeurs qu'Immeo SE prend en compte dans ses choix de localisation. Présente dans plusieurs grandes agglomérations allemandes, la société a renforcé sa position en 2017 dans des zones attractives et dynamiques, à l'instar des quartiers de Wedding, Tiergarten ou Kreuzberg à Berlin. À elle seule, la capitale compte plus de 2 500 parcs pour environ 6 400 hectares d'espaces verts.

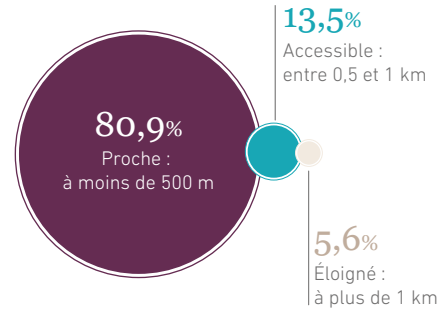
La question des transports et de l'accessibilité des immeubles reste un sujet fondamental, dans une période où citoyens et municipalités adoptent mesures et réflexes pour contraindre le recours aux véhicules individuels en vue de réduire la pollution et les émissions de gaz à effet de serre.

En jeu, la qualité de l'air et plus globalement la qualité de vie des habitants. Selon l'étude publiée fin 2017 par l'Agence européenne de l'environnement, la pollution de l'air causerait plus de 500 000 décès anticipés par an en Europe.

En s'implantant dans des villes dynamiques bénéficiant d'un réseau efficace de transports en commun, Immeo SE réduit son empreinte carbone et celle de ses locataires. En 2017, Immeo SE a mené une étude consacrée à l'accessibilité de son parc en analysant la distance entre ses immeubles et les transports en commun. Le périmètre retenu est le panel représentatif décrit ci-dessous (2.5.2.2). Ainsi, en 2017, 94,4% des immeubles du panel se situent à moins de 10 minutes à pied d'un moyen de transport collectif.

➤ Distance du panel avec les transports en commun

(en valeur)



2.5.2. Immeo SE, un leader de la RSE du secteur résidentiel allemand

Avec la signature puis la ratification de l'Accord de Paris, un nouvel élan a été donné en Allemagne comme dans toute l'Union Européenne en faveur d'une société bas-carbone. Dès 2008, le Gouvernement fédéral allemand s'était fixé pour objectif de parvenir à une réduction des émissions de gaz à effet de serre du pays de 40% entre 1990 et 2020 dans le cadre du « Plan intégré Énergie et Climat ». La part du nucléaire dans le mix énergétique allemand ayant diminué de moitié depuis 1990, l'électricité allemande est très carbonée, avec un recours au charbon, aujourd'hui à l'origine de plus de 40% de la production électrique du pays. Pour accélérer la transition énergétique du pays et réussir à atteindre cet objectif, le Gouvernement a décidé de renforcer son effort d'investissement en faveur des énergies nouvelles.

À son échelle, Immeo SE participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Sa politique travaux ambitieuse et sa nouvelle activité de développement de programmes résidentiels participent de cette dynamique. Compte tenu de la taille de son patrimoine, (plusieurs milliers d'immeubles), le périmètre retenu pour le suivi des performances environnementales (énergie, carbone, eau, déchets) ou l'analyse de la distance entre ses immeubles et les transports en commun est le panel représentatif sélectionné scientifiquement par le CSTB, en charge des calculs des indicateurs présents dans les paragraphes suivants ainsi qu'en 2.10.1.3.

PROJET D'ISOLATION DE 282 LOGEMENTS À BERLIN - LEHRTER STRASSE 1-4, 70-75

Cette opération a pour ambition d'atteindre de hautes performances énergétiques en installant une isolation efficace sur la façade, la toiture et les fenêtres afin d'améliorer le confort thermique et les performances énergétiques et carbone des bâtiments concernés.

Budget : 7 M€

Performance attendue : Avant travaux : 120 kWh/m²/an – Après travaux : 67 kWh/m²/an

En pratique, réduction de 44% de la consommation d'énergie liée au chauffage, bien au-delà de l'objectif de 30% d'amélioration fixé par l'EnEV.

En recourant à des matériaux recyclés pour ces divers travaux, notamment pour l'isolation extérieure des bâtiments, Immeo SE prend en compte les principes de l'économie circulaire. Par exemple, l'isolation en 2017 de 80 logements dans la ville de Ratingen, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, a été faite en utilisant de la laine de verre pour les sols, façades et toitures. Ces matériaux présentent l'avantage de pouvoir être réintégrés dans la chaîne de valeur.

2.5.2.1. Une politique travaux volontariste

La transposition de la directive européenne *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD) a donné naissance aux réglementations thermiques allemandes pour les bâtiments (en 2007, 2009 et 2014), appelée EnEV (*EnergieEinsparverordnung*). L'EnEV 2014 prévoit l'obligation d'améliorer la performance énergétique des bâtiments nouveaux de 12,5% par rapport à l'EnEV 2009, ainsi que d'améliorer l'efficacité énergétique du parc existant de 30% au terme de travaux de rénovation. À partir de 2021, tous les projets de construction en Allemagne devront viser la construction de bâtiments passifs.

Immeo SE conduit un plan pluriannuel de travaux visant à améliorer la performance énergétique de son parc résidentiel avec notamment le remplacement de chaufferies ou encore l'isolation de façades. Avec un portefeuille de plus de 41 000 logements, le challenge est ambitieux. D'ores et déjà, plus de 85% sont équipés de double, voire de triple vitrage. En 2017, ce plan a donné lieu à la rénovation de dizaines d'immeubles pour un montant global de 87 millions d'euros (maintenance et modernisation), en augmentation de 22% par rapport à 2016. Ainsi, 155 systèmes de chauffage plus performants ont été installés ; 765 appartements ont été équipés de fenêtres à double ou triple vitrage ; 3 460 m² de plafond sur le dernier étage des bâtiments ont été isolés. Pour les locataires, ces économies trouvent une traduction financière non négligeable.

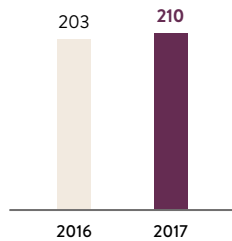
2.5.2.2. Trajectoire énergétique

Dès 2009/2010, Foncière des Régions avait fait appel au Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) pour réaliser une étude de cartographie énergétique et environnementale du portefeuille résidentiel d'Immeo SE à partir d'une vingtaine d'indicateurs. Cette cartographie avait permis de mettre en lumière un niveau déjà élevé des performances environnementales de ce patrimoine. Depuis 2014, afin de rendre compte des évolutions des performances énergétiques de son patrimoine, Immeo SE réalise le suivi des consommations énergétiques sur un panel représentatif d'immeubles, sélectionnés par le CSTB. Ce périmètre d'étude est exclusivement constitué de 155 immeubles sur lesquels Immeo SE exerce un contrôle opérationnel et paye directement les consommations énergétiques. Le profil du portefeuille étant resté similaire à celui de 2016, le panel n'a pas évolué en 2017, facilitant ainsi l'analyse des évolutions.

L'intensité énergie à périmètre constant marque une légère hausse de 3,4% en 2017. Après correction climatique, l'intensité énergie du panel représentatif s'élève à 228 kWh/m²Nütz/an (énergie primaire) et 212 kWh/m²Nütz/an (énergie finale) en 2017 à périmètre courant.

› Intensité énergie à périmètre constant

(kWh/m²Nütz/an)



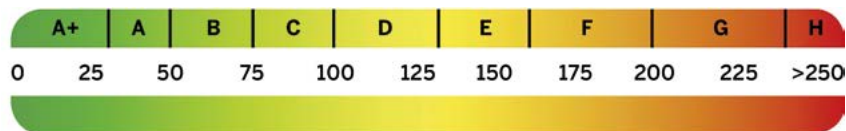
Les diagnostics de performance énergétique, rendus obligatoires en Europe au terme de la directive du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments portent en Allemagne le nom d'**Energieausweis**. Ils sont obligatoires depuis 2007 pour tous les bâtiments (résidentiel ou tertiaire). Il est nécessaire de les mettre à jour après une rénovation d'immeuble afin de rendre compte de l'évolution de sa performance énergétique.

La méthodologie de calcul des *Energieausweis* est différente de celle des diagnostics de performance énergétique français (DPE). Par exemple, afin de prendre en compte les parties communes (halls, escaliers, ascenseurs, caves...), la réglementation allemande retient un coefficient multiplicateur de 1,2 s'appliquant sur les surfaces des biens diagnostiqués. Les consommations prises en compte par les *Energieausweis* correspondent à une partie des consommations énergétiques du bien, essentiellement le chauffage et l'eau chaude sanitaire, mais excluent notamment l'éclairage et les équipements domestiques.

Le propriétaire a la possibilité de choisir entre deux variantes d'*Energieausweis*, révisées en 2014. Le *Bedarfsausweis* rend compte des besoins énergétiques du bâtiment. Il doit être établi par un bureau de conseil selon un mode de calcul standardisé, indépendant des comportements des locataires. Le *Verbrauchsausweis* est plus proche des DPE français. Il s'appuie sur la consommation énergétique des trois dernières années, avec l'inconvénient que celles-ci reflètent le comportement des locataires davantage que les caractéristiques intrinsèques du bâti.

Près de 60% des logements ayant été mesurés à partir de ce second mode de calcul (soit deux tiers des *Energieausweis* réalisés par Immeo) ont reçu une note supérieure à D (100-130 kWh/m² ou anciens bâtiments rénovés ayant une isolation des façades et un système de chauffage performant).

› Échelle de notation Energieausweis



Répartition des logements par étiquettes énergie – Energieausweis

Étiquette	Au 31/12/2016			Au 31/12/2017		
	En nombre	En %	En % du portefeuille total	En nombre	En %	En % du portefeuille total
A+	-	-	-	-	-	-
A	-	-	-	-	-	-
B	1 637	4,3%	4,0%	2 365	6,0%	5,8%
C	5 893	15%	14,5%	6 306	16%	15,3%
D	11 396	30%	28,0%	11 210	28%	27,3%
E	9 264	24%	22,7%	8 909	22%	21,7%
F	893	2%	2,2%	852	2%	2,1%
G	7 899	21%	19,4%	8 640	22%	21,0%
H	1 192	3%	2,9%	1 336	3%	3,3%
TOTAL	38 174	100%	93,7%	39 618	100%	96,4%
Diagnostic restant à réaliser	2 569	100%	6,3%	1 487	100%	3,6%
TOTAL	40 743	100%	100,0%	41 105	100%	100,0%

2.5.2.3. Trajectoire carbone

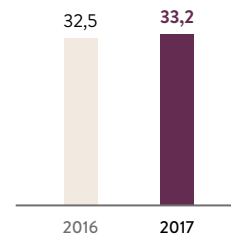
L'intensité carbone du portefeuille d'Immeo SE est pénalisée par la composition du mix énergétique allemand fortement carboné, en raison d'un recours important aux énergies fossiles, en particulier au charbon. Ce point a notamment été soulevé dans le cadre des travaux portant sur la trajectoire carbone 2030 du Groupe, réalisée à l'échelle européenne.

Pour réduire son empreinte carbone, Immeo SE réalise différents travaux de rénovation. En 2017, Immeo SE a investi plus de 850 000 € pour installer 155 nouvelles chaudières plus performantes. Depuis 2014, sept bâtiments situés à Oberhausen, Berlin et Müllheim ont été raccordés au réseau de chaleur urbain par cogénération, en remplacement du chauffage électrique à accumulation nocturne. La production d'énergie photovoltaïque est réalisée sur plusieurs sites (cf. ci-après).

Afin de mesurer ses avancées sur le sujet, un suivi annuel des émissions de CO₂ est réalisé sur la base des consommations d'énergie recensées sur le panel représentatif d'immeubles explicité au paragraphe 2.10.1.3. À la différence de la France, les certificats énergétiques (*Energieausweis* pour l'Allemagne) ne permettent pas le suivi de l'intensité carbone.

L'intensité carbone du parc à périmètre constant est de 33,2 kgeqCO₂/m²/Nütz/an en 2017, soit 2,2% d'augmentation par rapport à 2016. Les émissions totales de gaz à effet de serre s'élèvent à 4 775 teqCO₂ pour l'année 2017 (avec correction climatique).

Intensité carbone à périmètre constant (kgeqCO₂/m²Nütz/an)



Recourir à des énergies renouvelables

Très active dans la réduction de l'empreinte carbone de son patrimoine, Immeo SE recourt aux énergies renouvelables, notamment avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de 26 immeubles, majoritairement situés dans l'ouest du pays. Leur production, détaillée ci-après, dépasse légèrement les estimations issues des études de faisabilité. En tant qu'acteur de long terme, Immeo SE a fait le choix d'être propriétaire des équipements et de revendre l'électricité produite à des réseaux locaux d'énergie. Amortis en neuf ans, ces investissements offrent aussi la possibilité de développer de nouveaux savoir-faire, dans la perspective de bâtiments passifs d'ici 2020.

La production à périmètre constant a diminué de 6% entre 2016 et 2017. Cette diminution s'explique par une année 2017 globalement moins ensoleillée en Allemagne. Par exemple, 119 heures d'ensoleillement en moins ont été comptabilisées dans la ville de Düsseldorf par rapport à 2016. Toutefois, en tenant compte de l'actif nouvellement équipé à Essen, la production totale augmente de 2%.

Production et gains 2016/2017 Photovoltaïque Immeo



CHIFFRES CLÉS : PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

5 529 m² de panneaux photovoltaïques de 26 immeubles répartis sur huit sites à Essen, Duisburg, Oberhausen, Müllheim et Taucha

629 101 kWh de production en 2017, vs 617 397 kWh en 2016

273 K€ générés en 2017 (vs 266 K€ en 2016), soit 49,3 € HT/m² (vs 49,2 € HT/m² 2016)

Investissement moyen : 436 € HT/m²

Retour sur investissement : 9 ans en moyenne (20 ans de durée de vie estimée des panneaux)

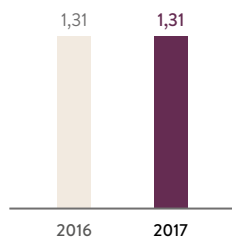
2.5.2.4. Trajectoire eau

Dans un but de maîtrise des charges et de réduction de son empreinte écologique, Immeo SE s'attache à réduire et suivre les consommations d'eau de son parc. Ce suivi est effectué sur le panel représentatif d'actifs (2.10.1.3) à partir du comptage unique, qui comptabilise les consommations des parties communes (nettoyage, espaces verts...) et privatives (consommations des locataires). Le recours à des compteurs individuels est de plus en plus fréquent afin de responsabiliser les locataires sur leur consommation d'eau et permettre davantage d'équité dans le paiement des charges.

Pour réduire les consommations d'eau sur son parc, Immeo SE installe des équipements performants à l'occasion de rénovations, remplacements ou constructions nouvelles : chasses d'eau à double flux, réducteurs de débit sur les robinets, etc. En outre, Immeo sensibilise ses locataires et ses collaborateurs à l'adoption de pratiques de consommation plus responsables. Ainsi, à périmètre constant sur le panel représentatif, on observe une stabilité de la consommation d'eau globale de l'ordre de $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{an}$.

➤ Intensité eau à périmètre constant

($\text{m}^3/\text{m}^2\text{Nütz}/\text{an}$)



2.5.3. Piloter les risques sanitaires et environnementaux

Une attention particulière est portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux. Pollution des sols, de l'eau, de l'air ou encore risques naturels et technologiques sont autant de risques qui font l'objet de diagnostics avant chaque acquisition. Par ailleurs, Immeo SE fait appel à des professionnels spécialisés pour réaliser un certain nombre d'audits.

Dès 2012, Immeo SE a lancé une campagne d'installation de dispositifs de contrôle sur les équipements collectifs d'eau chaude sanitaire en vue d'éviter la légionellose dans les immeubles résidentiels ou tertiaires

2.5.2.5. Gérer les déchets

Dès 1972, l'Allemagne s'est emparée du sujet de la gestion des déchets et fournit un cadre légal à celui-ci. La réglementation, révisée à plusieurs reprises, intègre cinq dimensions : prévention, réutilisation des matériaux, recyclage, revalorisation énergétique et destruction des déchets. Les immeubles détenus par Immeo SE bénéficient des services d'enlèvement des déchets des municipalités. À cet égard, aucune information relative à la quantité de déchets retirés n'est communiquée. Toutefois, un suivi est réalisé par Immeo SE sur le panel représentatif (2.10.1.3).

100% des actifs du portefeuille bénéficient de la collecte sélective (ordures ménagères, papiers, verres, plastiques et déchets bio-organiques comme le prévoit le décret allemand sur le recyclage).

Dans chaque immeuble, le tri des déchets a été organisé en lien avec la ville, donnant lieu à la mise en place de containers de couleurs différentes. Par ailleurs, les municipalités appliquent des pénalités si les déchets ne sont pas déposés dans le bon container. Ainsi, les locataires ont été sensibilisés au tri des déchets par un prestataire externe, dont la rémunération est fonction de la baisse du montant des pénalités. En 2017, Immeo, en coopération avec les services municipaux d'enlèvement des déchets, a développé un projet de cartes à puces pour accéder aux locaux à poubelles des immeubles. L'idée étant d'éviter l'utilisation des locaux et des poubelles par des tierces personnes et de réduire les charges locatives liées à la prise en charge des déchets.

(anticipant ainsi d'une année la législation sur l'eau potable qui s'applique en Allemagne depuis décembre 2013).

Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés dans les logements en Rhénanie-Nord-Westphalie et à Hambourg, les installations se poursuivront en 2018 à Berlin. De plus, Immeo a pris la décision d'équiper tous ses appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz de détecteurs de monoxyde de carbone.

Enfin, en 2015, quatre cas de pollution des sols ont été recensés et traités. Une provision pour risque de 25 K€ a été mise en place à cet effet.

2.5.4. Préserver et soutenir la biodiversité

En 2017, Immeo SE a participé à la cartographie biodiversité conduite à l'échelle du Groupe. Les 50 actifs du panel représentatif les plus importants financièrement ont été retenus dans le cadre de la réalisation de cette étude, qui portait sur les différentes activités de Foncière des Régions (2.7.5).

Dans le cadre de son activité de développement, Immeo SE a prévu l'aménagement de terrasses végétalisées sur plusieurs actifs résidentiels, ceux-ci étant situés en milieux très urbanisés. La végétalisation des terrasses permet de réduire les îlots de chaleur en été et de gérer les eaux de pluies issues d'orages importants. Elle permet également d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments ainsi que le confort visuel pour les locataires et riverains ayant des vues sur ces toitures.

Les impacts sur la biodiversité s'avèrent souvent plus importants en amont du cycle de construction que sur les sites de ses développements et rénovations. Désireuse de réduire ces impacts sur la « biodiversité grise », ou « ex-situ », Immeo SE a notamment engagé différentes initiatives touchant au choix des matériaux et à l'économie circulaire.

Soucieuse de ces différents enjeux, Immeo SE s'attache à faire de chaque site un levier de biodiversité. En coopération avec l'association de conservation de la nature de Leipzig (NABU), elle a par exemple installé des nids artificiels pour les hirondelles sur le complexe résidentiel de Mannheimer Straße.

2.6. UNE OFFRE HÔTELIÈRE EUROPÉENNE ET DIVERSIFIÉE

Foncière des Régions, via sa filiale Foncière des Murs détenue à 50% au 31 décembre 2017, est l'un des principaux propriétaires hôteliers en Europe, avec 376 hôtels détenus au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de Foncière des Régions représente une valeur de 5,3 Md€ en part totale (dont 1,3 Md€ d'actifs en Murs et Fonds – FDM Management) et de 2 Md€ en Part Du Groupe (dont 250 M€ pour FDM Management).

Le reporting développement durable présenté dans les pages suivantes porte sur le périmètre consolidé comptablement par intégration globale au 31 décembre 2017 (hors FDM Management détenue à 40,7%) conformément aux dispositions du décret du 24 avril 2012.

Les équipes de l'activité Hôtels et Murs d'exploitation appartiennent à l'Unité Économique et Sociale de Foncière des Régions ⁽¹⁾.

2.6.1. Une stratégie partenariale créatrice de valeur

Foncière des Régions a développé un savoir-faire reconnu dans l'acquisition et la valorisation de portefeuilles hôteliers opérés par des acteurs de premier plan (AccorHotels, B&B Hôtels...). Foncière des Murs est également présent dans les loisirs (Club Med, Sunparks), la restauration (Courtepaille, Quick) et les commerces d'exploitation (Jardiland). À côté de ses clients historiques, le Groupe a noué de nouveaux partenariats avec des opérateurs immobiliers reconnus tels que Motel One, NH Hotel Group, ou encore MEININGER, ce qui lui a permis de diversifier tant la typologie de ses actifs que leur implantation.

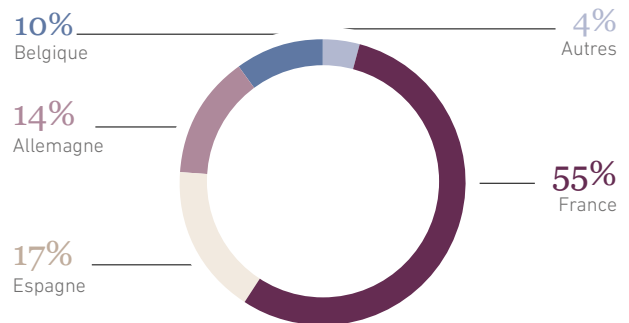
Son exposition européenne, en Allemagne, en Espagne, au Portugal ou aux Pays-Bas, lui permet de saisir les opportunités de chacun de ces marchés dynamiques tout en sécurisant ses revenus *via* une diversification géographique lui conférant une bonne résilience.

Le taux d'occupation des actifs reste de 100% à fin 2017, avec des baux longs présentant une durée résiduelle de 10,7 ans en moyenne (10,4 ans à fin 2016). La surface totale du portefeuille consolidé (hors FDM Management), est de 1,4 million de m² à fin 2017.

Le graphe ci-après présente la répartition du portefeuille au 31 décembre 2017 (hors FDM Management).

➤ Répartition géographique du patrimoine

(en valeur qp)



2.6.2. Des clients sensibles à la transition environnementale

Les locataires de l'activité Hôtels de Foncière des Régions ont tous des politiques volontaristes pour réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer leurs liens avec leurs parties prenantes et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux.

Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'alimentation bio, de produits et services vertueux. Depuis quelques années, Trip Advisor développe un système de notation de la performance environnementale des hôtels, appelé « Green Leaders ». Ce dispositif, lancé aux États-Unis en 2013, en Europe en 2014 et dans le reste du monde en 2015, est retenu comme critère de sélection par un nombre croissant de grandes entreprises

dans le cadre de leur politique de déplacements professionnels. La notation Trip Advisor prévoit l'attribution en moyenne d'un point (sur cinq en tout) pour les hôtels verts ; or un point de plus représente une augmentation des réservations de l'ordre de 10%. La notation de Trip Advisor est basée sur une autodéclaration construite autour de sept critères développement durable, lesquels se déclinent en une centaine d'actions. Cette démarche gratuite donne lieu à :

- ◆ une notation avec graduation de la reconnaissance : bronze, argent, or ou platine
- ◆ des audits par voie d'échantillon.

Par exemple, dans le portefeuille de Foncière des Murs, les hôtels NH Amsterdam et NH Francfort ou encore le Club Med da Balaia ont obtenu la reconnaissance « Green Leaders » niveau argent.

2.6.3. Vers 66% d'immeubles verts

Foncière des Régions s'est fixée pour objectif de détenir, d'ici 2020, 66% ⁽²⁾ d'hôtels verts. Cet objectif structurant concourt à améliorer la performance environnementale de son parc et à réduire son empreinte carbone. Ce verdissement du portefeuille est mené en utilisant trois leviers d'action :

- ◆ bâti : certification portant sur la construction (HQE, BREEAM ou équivalent) et/ou label qualifiant la performance énergétique (BBC, ISO 50001...)

- ◆ maintenance/exploitation : un nombre croissant de sites bénéficient d'une gestion s'appuyant sur une certification BREEAM In-Use ou un cadre de management environnemental de type ISO 14001, Planet 21, GreenGlobe ou équivalent
- ◆ usages et mode d'occupation : les charges d'exploitation constituant souvent le deuxième poste de dépenses après les salaires pour les métiers de l'hôtellerie, les locataires sont particulièrement sensibles aux questions touchant aux consommations d'énergie ou d'eau.

(1) Non consolidée comptablement à fin 2017, la structure FdM Management n'est pas incluse dans cette Unité Économique et Sociale.

(2) En valeur – part de groupe.

Le choix des labels se fait en coordination avec le locataire, pour correspondre aux spécificités sectorielles. Outre HQE et BREEAM (pour la construction et/ou l'exploitation), certains locataires recourent à des signes de qualité choisis en fonction des contraintes liées à leur activité ou à leur mode d'organisation. Club Med a obtenu le label Green Globe dans le cadre de sa gestion du site Da Balaia, détenu par Foncière des Régions au Portugal. Ce label est adapté à l'activité des centres de vacances. En 2016, AccorHotels a décidé de faire évoluer

son système de notation environnementale Planet 21 sur l'ensemble de ses portefeuilles d'actifs. Ce dispositif, lancé il y a plusieurs années, est de plus en plus exigeant, au point qu'il se substitue à présent au label ISO 14001 que les marques Ibis et Novotel utilisaient jusqu'en 2016.

Au 31 décembre 2017, 47,7% des immeubles hôtels détenus en Europe par Foncière des Régions sont donc « verts » au regard des critères qui précèdent, contre 26,8% à fin 2016 soit une augmentation de 20,9 pts en un an seulement.

2.6.4. Réduire l'empreinte environnementale du portefeuille

La cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée en 2009-2010 avec le CSTB et actualisée chaque année, a permis, en recourant à une vingtaine d'indicateurs (énergie, carbone, eau...) de caractériser les performances du portefeuille ainsi que les meilleurs leviers de progrès. Cette étude a fourni la base du reporting, actualisé chaque année depuis 2008, année de référence de Foncière des Régions pour le suivi de l'évolution de ses consommations d'énergie, d'eau, et des émissions carbone. Le périmètre de reporting est détaillé au chapitre 2.10.1.4.

2.6.4.1. Trajectoire énergétique

Le plan d'actions 2015/2020 fixe notamment un objectif de réduction de 40% des consommations d'énergie primaire entre 2008 et 2020, pour atteindre une consommation moyenne d'énergie du portefeuille à 415 kWh/m²/an.

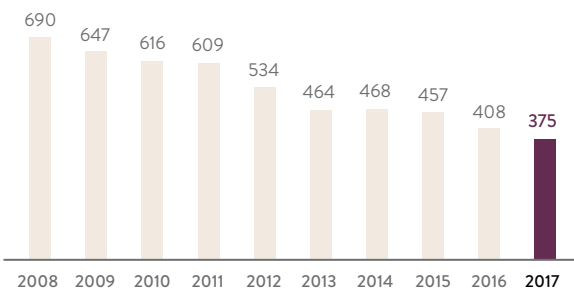
Les données de consommation d'énergie, basées sur les factures, sont collectées auprès des locataires. A fin 2017, aucun n'a décidé

de recourir au label ISO 50001, même s'ils continuent à multiplier les efforts en faveur d'une gestion énergétique performante. Les deux graphiques ci-après présentent les résultats après corrections climatiques (été et hiver), calculées par le CSTB, de façon à les rendre plus comparables depuis 2008. Les tableaux du chapitre 2.10.1.4 présentent le détail des consommations 2016 et 2017.

Les consommations d'énergie primaire ont été réduites de 45,7% durant la période 2008/2017, corrélativement à un ensemble d'initiatives touchant à l'exploitation des bâtiments, à la sensibilisation des utilisateurs et à la mise en place d'équipements moins énergivores (éclairage, chauffage...). Les graphes ci-après montrent qu'après une forte baisse entre 2008 (690 kWh/m²/an) et 2013 (464 kWh/m²/an), puis une stabilisation entre 2014 et 2015, puis de nouvelles diminutions sensibles ont été observées en 2016 et 2017. L'intensité énergétique du parc profite notamment de la cession de restaurants Quick, dont l'activité est consommatrice d'énergie durant des tranches horaires importantes.

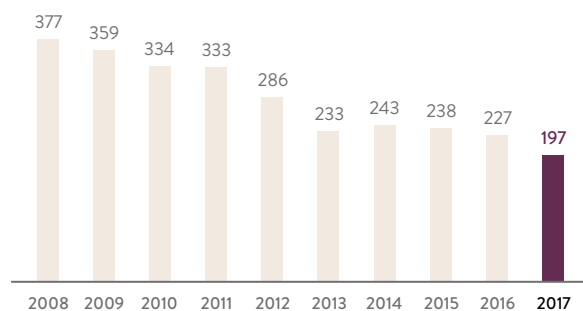
› Intensité d'énergie primaire

(kWh/m²/an)



› Intensité d'énergie finale

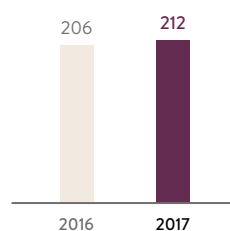
(kWh/m²/an)



Le graphe ci-après montre que la consommations moyenne d'énergie finale entre 2016 et 2017, à périmètre constant, calculée avec correction climatique, marque une légère hausse de 2,7%.

› Intensité d'énergie finale à périmètre constant

(kWh/m²/an)



100% des immeubles Hôtels et Murs d'exploitation de Foncière des Régions sont monocataires. La plupart des baux sont des conventions dites « triple net », ce qui signifie que le locataire conserve à sa charge

l'entretien courant, les « gros travaux » prévus par l'article 606 du Code Civil ainsi que la fiscalité. En définitive, ce sont les locataires

qui, dans tous les cas, gèrent les consommations énergétiques des immeubles, les abonnements et les factures portant sur l'énergie.

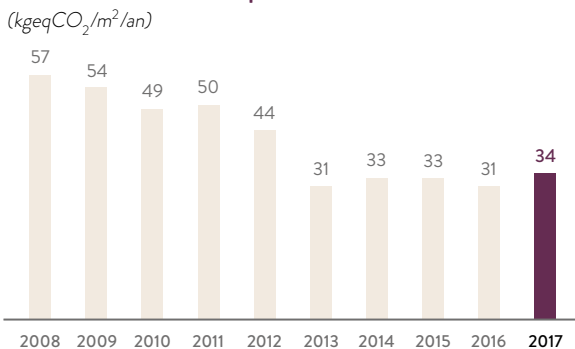
2.6.4.2. Trajectoire carbone

La mesure de l'empreinte carbone est calculée par le CSTB à partir des données de consommation d'énergie collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Le tableau du chapitre 2.10.1.4 détaille les résultats de ces calculs pour les années 2016 et 2017.

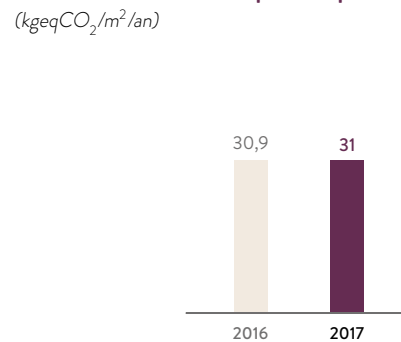
Pour la période 2015/2020, l'objectif est de réduire les émissions de CO₂ de 40% entre 2008 et 2020 pour atteindre une moyenne sur le portefeuille de 33 kgeqCO₂/m²SHON/an.

Depuis 2008, les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille sont passées de 57 kgeqCO₂/m²/an en 2008, année de référence, à 34 kgeqCO₂/m²/an en 2017 soit 39% de baisse. L'élargissement du périmètre de reporting en 2017, avec l'intégration d'hôtels situés en Allemagne, Espagne, Portugal, etc. où l'énergie est plus carbone qu'en France, a fait augmenter le ratio global de 10,3%. A périmètre constant, le ratio d'émission carbone est resté stable en France passant de 30,9 kgeqCO₂/m²/an en 2016 à 31,0 kgeqCO₂/m²/an en 2017.

› Intensité carbone du parc



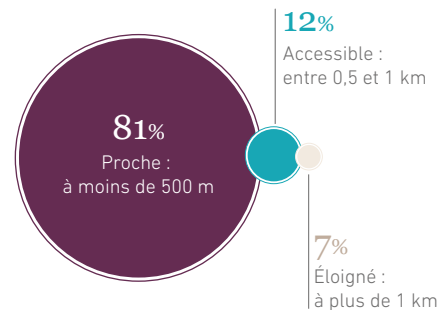
› Intensité carbone du parc, à périmètre constant



Pour Foncière des Régions et son activité Hôtels et Murs d'exploitation, l'analyse du cycle de vie (ACV) constitue un outil pertinent pour mesurer et analyser les différents impacts d'un projet : énergie et énergie grise, carbone, matériaux, eau, déchets... La construction du B&B Hôtels de la Porte des Lilas a donné lieu à la première ACV réalisée en France sur un hôtel. Elle a été communiquée au CSTB dans le cadre de la Charte HQE Performance dont le Groupe est partenaire et s'est avérée fort utile dans le cadre de l'analyse de la trajectoire carbone du Groupe (cf. introduction du chapitre).

› Accessibilité hôtels au 31 décembre 2017

(en valeur)



2.6.4.3. Transports et accessibilité

La réduction de l'empreinte carbone passe aussi par des choix d'implantation favorisant les transports en communs et transports doux pour les salariés et pour les clients. Depuis 2011, Foncière des Régions étudie la distance séparant chaque site de ses hôtels de l'offre de transports en commun. Jusqu'au Document de Référence 2016, cette analyse était menée sur le périmètre des hôtels détenus en France. Cette année, le périmètre a été étendu à l'Europe. Rappelons que l'objectif 2015/2020 de Foncière des Régions en ce domaine est de continuer à détenir au moins 80% d'hôtels (en valeur) à proximité des transports en commun. À fin 2017, 93% des hôtels de son parc sont situés à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (96% à fin 2016 pour le périmètre France).

2.6.4.4. Trajectoire eau

Depuis plusieurs années, les locataires du portefeuille Hôtels de Foncière des Régions ont mis en place des programmes de réduction des consommations d'eau, qui ont porté leurs fruits. Ces initiatives s'appuient sur la sensibilisation de leurs équipes et de leurs clients.

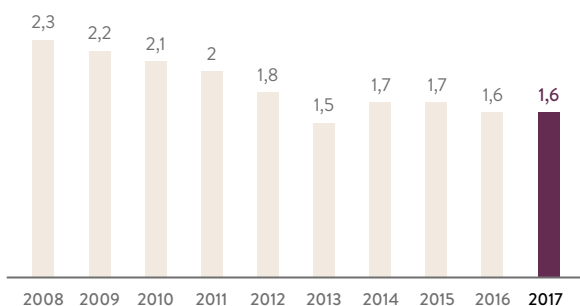
En 2017, la consommation moyenne est de 1,64 m³/m²/an, équivalente à celle de 2016, faisant ressortir une baisse de 28,9% de la consom-

mation d'eau moyenne depuis 2008, en dépit de l'élargissement du périmètre de reporting en 2017. Les efforts réalisés depuis cette année de référence ont montré des résultats significatifs. Il semble néanmoins qu'un seuil soit atteint, entre 1,5 et 1,7 m³/m²/an en deçà duquel il sera difficile de descendre.

L'objectif 2020 en termes de consommation moyenne d'eau sera donc de rester en deçà de 2 m³/m²/an en moyenne sur l'ensemble du parc en exploitation.

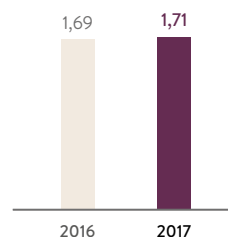
› Intensité eau du parc

(m³/m²/an)



› Intensité eau du parc, à périmètre constant

(m³/m²/an)



2.6.4.5. Suivi des déchets

Une réglementation stricte encadre l'enlèvement des déchets alimentaires (obligation d'installer des bacs à graisse, etc.) ; ces dispositions concernent les locataires hôteliers (AccorHotels, B&B Hôtels...) et restaurateurs (Courtepaille, Quick), au même titre que les questions d'hygiène et de santé du consommateur.

Parallèlement, l'enlèvement des autres déchets, dits « banals », est le plus souvent réalisé par des collectivités ou des concessionnaires des villes qui assurent ce service sans communiquer d'information sur les volumes ou tonnages enlevés. Les municipalités tendent à généraliser le tri des déchets. À fin 2017, les informations relatives au tonnage des déchets sont disponibles sur 50% des immeubles du périmètre de reporting déchets. Par ailleurs, 100% des hôtels détenus par Foncière des Murs bénéficient d'une collecte sélective de leurs déchets.

2.6.5. Économie circulaire

Le gaspillage alimentaire (loi du 11 février 2016 et décret du 19 août 2016) représente en France 29 kg par an et par habitant, dont 7 kg d'aliments emballés, soit 10 millions de tonnes par an, et 18 milliards de repas jetés (chiffres ADEME). 30% des denrées produites sont ainsi perdues. Pour Foncière des Régions et ses locataires, ce sujet est important. Par exemple, le groupe AccorHotels s'est attaqué depuis plusieurs années à la question du gaspillage alimentaire, la restauration représentant un quart de son chiffre d'affaires et 90% de son empreinte biodiversité. La réduction du gaspillage alimentaire a été engagée en repensant la chaîne fournisseurs et de froid, les conditions de maintien en température pour les buffets, la re-transformation (par exemple, les pelures d'orange préparées en marmelade, etc.), ou encore en faisant des dons à des associations ou aux employés lorsque les législations locales s'y prêtent.

Avec l'avènement de l'économie circulaire, le sujet du recyclage et du réemploi de matériaux va prendre de plus en plus d'ampleur. Foncière des Régions s'y prépare, notamment grâce à l'une des premières études *Cradle to Cradle* (C2C) menée dans le cadre de la construction d'un hôtel et lancée fin 2016. Elle porte sur le Motel One Porte Dorée. Ce concept « du berceau au berceau » sous-tend l'idée qu'à l'avenir, les matières premières mobilisées pour la construction de nouveaux immeubles seront largement puisées auprès d'immeubles déconstruits. Cette démarche « C2C » fait une large part au sujet de bien-être et de santé de l'utilisateur final (caractère sain des matériaux retenus, etc.). Dans le cadre de la construction de l'hôtel Motel One Porte Dorée, l'analyse en cours vise à identifier le potentiel de mise en œuvre de l'économie circulaire ainsi que l'impact positif pour l'occupant. L'objectif de cette étude est de mesurer les écarts entre la construction programmée et celle qui aurait pu l'être en recourant exclusivement à des solutions C2C (conception, techniques, matériaux...).

2.6.6. *Un engagement concret en faveur de la biodiversité*

Consciente de la nécessité d'agir afin de réduire son empreinte environnementale à chaque stade du cycle de vie de l'immeuble, Foncière des Régions s'attache à protéger la biodiversité « ex situ » (dite aussi biodiversité grise), située en amont du cycle. Il s'agit d'atténuer les impacts effectués sur l'environnement dans la phase d'extraction des matières premières, notamment par le choix des matériaux. En outre, l'activité hôtels de Foncière des Régions soutient le projet de l'association Le Pic Vert depuis 2015. Celui-ci porte sur la reconversion sociale et environnementale et la restauration écologique de l'ancienne carrière CARBIEV, dans la réserve de la plaine de Bièvre (38). Il vise à compenser l'impact sur la biodiversité de la production de matériaux de construction.

Foncière des Régions a participé financièrement à différents travaux : aménagement de cabanes d'observation des oiseaux, création de plans d'eau pour l'accueil de la faune sauvage pour favoriser la présence de tritons (amphibiens qui tendent à disparaître dans la région), construction d'un bâtiment nichoir pour l'accueil d'hirondelles de rivages (le premier du genre en France), etc. Le projet a donc deux finalités : la restauration écologique d'un site de 117 ha et son ouverture aux membres de l'association, aux scientifiques ainsi qu'au public (scolaires notamment). En 2017, Foncière des Régions a participé financièrement à l'opération d'étanchéisation d'un plan d'eau pour restaurer le peuplement d'espèces animales pionnières.

2.6.7. *Maîtriser les risques sanitaires*

Le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé au sein de la Direction Environnement de la Direction Technique de Foncière des Régions. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente de chaque immeuble.

Parallèlement, les contrats de bail des Hôtels de Foncière des Régions prévoient systématiquement que le locataire conserve la maîtrise et la responsabilité des risques environnementaux, l'utilisateur ou le chef d'établissement étant le responsable des locaux au regard de la réglementation sur les risques environnementaux.

En 2017, Foncière des Régions, pour son patrimoine Hôtels et Murs d'exploitation, n'a fait l'objet d'aucune condamnation à assainir ou dépolluer un terrain pour permettre son exploitation légale ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales. Elle n'a pas eu besoin de constituer de provisions ou garanties pour risques en matière d'environnement.

2.7. ACCÉLÉRER LA MUTATION DES TERRITOIRES

Changements climatiques, pollution, enjeux environnementaux, économiques, numériques, énergie, cohésion sociale, mobilité... Ces thématiques trouvent un écho très important à l'échelle des territoires dans les différents pays européens où Foncière des Régions est implantée.

Consciente de son rôle de leader et de la place centrale du bâtiment au cœur de cette mutation, Foncière des Régions se positionne en acteur de la co-construction d'une ville plus inclusive c'est-à-dire solidaire, ouverte sur la nature, intégrant l'économie circulaire et tirant le meilleur parti du digital et des nouvelles technologies.

2.7.1. Accentuer l'ancrage dans les métropoles européennes

Avec un pipeline de développement européen de 5,1 Md€ à fin 2017, Foncière des Régions poursuit son renforcement au cœur des métropoles européennes de premier plan, et notamment Paris, Berlin et Milan. Tout en adaptant ses actions aux attentes et réglementations locales, Foncière des Régions conduit des travaux ambitieux dont les enjeux dépassent les contraintes légales.

La trajectoire 2 °C fixée par l'Accord de Paris a été signée par l'Union européenne et les différents pays où Foncière des Régions est implantée. L'étude portant sur la trajectoire carbone du Groupe est à cet égard exemplaire. Réalisée en 2017 avec le CSTB, elle a porté simultanément sur chacune des activités de l'entreprise (en amont du 2.3) et offre une approche unique par son ampleur (un périmètre groupe de 21 Md€) et sa dimension scientifique.

En ayant une approche globale et internationale des sujets sociétaux, Foncière des Régions partage les bonnes pratiques et innovations entre ses différentes entités européennes. C'est par exemple le cas avec l'étude de l'empreinte socio-économique territoriale réalisée dans un premier temps sur le périmètre du portefeuille Bureaux France, et qui couvre depuis l'an passé l'ensemble de l'activité Bureaux au sein du Groupe (France + Italie) (2.7.3). C'est également le cas sur le sujet de la biodiversité, qui constitue l'un des défis majeurs pour les territoires (sauvegarde de l'environnement, bien-être des habitants...), avec la réalisation en 2017 d'une cartographie à l'échelle européenne (2.7.5).

Ces innovations se veulent créatrices de valeur partagée avec les locataires, salariés, fournisseurs, riverains, collectivités, etc.

› Engagements sociétaux européens en quelques chiffres

(au 31/12/2017)

5,1 Md€

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN

7 042

EMPLOIS SOUTENUS EN FRANCE ET EN ITALIE PAR L'ACTIVITÉ BUREAUX

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ À DIMENSION EUROPÉENNE

> 100

PARTICIPANTS AU 1^{ER} HACKATHON DE FDR

83 %

DES DÉPENSES STRATÉGIQUES COUVERTES EN FRANCE PAR LA CHARTE ACHATS RESPONSABLES

> 60

SALARIÉS IMPLIQUÉS DANS LES DISPOSITIFS PASSERELLE ET FRATELI

> 2 500

LYCÉENS ET ÉTUDIANTS ONT BÉNÉFICIÉ DEPUIS 2009 D'INTERVENTIONS DE COLLABORATEURS DE FDR

2.7.2. Anticiper la ville et les immeubles de demain

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les futurs immeubles devront intégrer des enjeux liés à la mixité des usages ; c'est-à-dire permettre aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre.

Lieux d'échanges économiques, sociaux et culturels, les villes se réinventent en permanence. En tant qu'acteur de l'immobilier au service de la ville, Foncière des Régions intègre ces nouveaux défis urbains à l'échelle de ses immeubles, en veillant à ce qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain notamment du point de vue de l'accessibilité, de la mobilité, ou encore de la biodiversité.

2.7.2.1. Resserrer la coopération avec les parties prenantes

Le Groupe est implanté au plus près de ses parties prenantes, dans les grandes métropoles européennes. En France, trois délégations régionales (Lille, Lyon et Marseille), viennent renforcer les effectifs de Paris et Metz. Pour accompagner le développement du Groupe en Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, à Dresde et à Hambourg pour compléter les équipes situées historiquement à Oberhausen. En Italie, les équipes de Beni Stabili sont basées à Rome et Milan. En 2017, Foncière des Régions a ouvert un bureau en Espagne et nommé une *Country Manager* pour soutenir son développement local et être au plus près de ses partenaires.

Contribuant au rayonnement des opérations et des territoires, Foncière des Régions organise annuellement de nombreux événements de relations publiques. À Lyon par exemple, Foncière des Régions a pris part à la 1^{re} édition de la Biennale d'Architecture en tant que mécène tout en y présentant le processus de création d'un de ses projets phares, Silex², situé dans le quartier de la Part-Dieu et qui répond à une logique d'ouverture des espaces tertiaires sur leur environnement urbain.

2.7.2.2. Comprendre les territoires, pour les réinventer

L'anticipation et la compréhension des nouvelles tendances, notamment en termes d'usages et d'attentes des utilisateurs, sont au cœur de la stratégie de Foncière des Régions. Des études, enquêtes ou sondages (disponibles sur le site www.foncieredesregions.fr) sont régulièrement menés à l'échelle européenne et permettent à ses équipes, clients et parties prenantes, de mieux cerner les enjeux de la ville durable et de mieux répondre aux attentes de ses utilisateurs : étude sur l'attractivité des métropoles (2015), « *Économie de partage et espace de travail, le regard des salariés européens* » (2015), « *Et si les bureaux redonnaient le goût du travail ?* » (2016), « *Les attentes et usages des salariés européens* » (2017).

Nombre d'entre elles lui ont permis d'intensifier ses échanges avec ses parties prenantes et l'ont aidée à apporter des solutions concrètes

aux questions relatives à la conception des immeubles, au confort des salariés, et aux espaces de bureaux. Progressivement, la qualité de vie au bureau est devenue un élément essentiel pour attirer et fidéliser les talents ; un terrain aujourd'hui fortement concurrentiel pour les entreprises et les territoires.

Foncière des Régions s'est dotée d'un plan d'actions européen portant sur l'innovation. Le Groupe a notamment initié un partenariat avec l'incubateur Immowell-Lab (2.2.4) avec l'ambition d'une part, de soutenir des start-up innovantes spécialisées sur des thématiques liées à la qualité de vie au bureau et d'autre part de rester à l'avant-garde des nouvelles idées et techniques qui permettent d'imaginer et de concevoir l'immobilier tertiaire et la ville de demain. En parallèle, Foncière des Régions a rejoint l'Alliance pour l'innovation ouverte, une communauté initiée par le Ministère de l'Économie et des Finances, ayant pour objectif de promouvoir l'innovation en définissant un cadre de bonnes pratiques entre les grandes entreprises et les start-up ou PME.

En 2017, Foncière des Régions a organisé son premier hackathon, avec le soutien du Ministère du Travail et en partenariat avec Orange, IBM, Revolution@Work et Impulse Partners. Cette opération a permis de sélectionner quatre projets visant à améliorer l'expérience des utilisateurs sur leurs lieux de travail. Plus de 100 personnes ont répondu présentes à l'invitation pour « reprogrammer le bureau de demain ». Neuf équipes se sont formées pour imaginer, concevoir et prototyper des idées. En parallèle, la plateforme digitale collaborative « Imagine with Orange », a recueilli près de deux cents idées en provenance de neuf pays. Foncière des Régions et Orange apporteront à ces deux équipes un soutien destiné à développer les quatre projets gagnants :

- ◆ « Poof » : développer un objet connecté sur lequel poser son smartphone pour indiquer, dans un contexte de *coworking* et/ou *d'open-space*, si l'utilisateur est disponible pour des échanges
- ◆ « Wall-It » : créer de nouvelles formes de liens sociaux entre les occupants en introduisant l'art dans les immeubles de bureaux via des écrans interactifs et une application mobile
- ◆ « Flexarium » : faire varier les ambiances de travail selon les types de réunions
- ◆ « Hybride » : créer des salles de réunions modulables intégrant du mobilier interactif.

La mutation vers la ville de demain passe également par la mutualisation d'un certain nombre d'espaces et de services qui se rattachent aux sujets liés à la mobilité et l'énergie (*smart grids*). Foncière des Régions anticipe ces mutations et intègre leurs effets dans ses études prospectives, à l'instar de sa participation aux travaux menés par l'Institut Français pour la Performance Environnementale du Bâtiment (IFPEB) et Enedis dans le cadre du projet « *Flexibilité énergétique et bâtiment Smart-ready* ». Chaque participant a retenu un immeuble pilote (Toulouse Riverside pour Foncière des Régions) afin que soient réalisés des calculs simulant des hypothèses de production et d'effacement de consommations dans les cadres réglementaires et tarifaires de demain.

2.7.3. Qualifier l'ancrage socio-économique territorial

2.7.3.1 Gros plan sur les activités de Développement et de Gestion

Les différentes actions menées par Foncière des Régions à l'échelle du territoire ont des impacts socio-économiques locaux forts. Foncière des Régions s'attache à caractériser et quantifier l'impact socio-économique de son activité Bureaux France (depuis 2014) et Italie (depuis 2016). Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

L'analyse présentée ci-après porte sur l'ensemble du périmètre Bureaux : développements, rénovations et sites en exploitation, en France et en Italie. À fin 2017, l'ensemble représente une valeur totale de 10,3 Md€, soit 48,6% des 21 Md€ gérés par le Groupe.

L'analyse présentée ci-après est fondée sur les données collectées pour la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Les principaux résultats sont les suivants :

Impacts directs : Foncière des Régions a directement dépensé ⁽¹⁾ 342 M€ (fournisseurs et fiscalité). Trois quarts des dépenses ont été réalisés en France, pour un montant de 262 M€ (80 M€ en Italie). La majorité de ces dépenses est effectuée dans le secteur de la construction (58%).

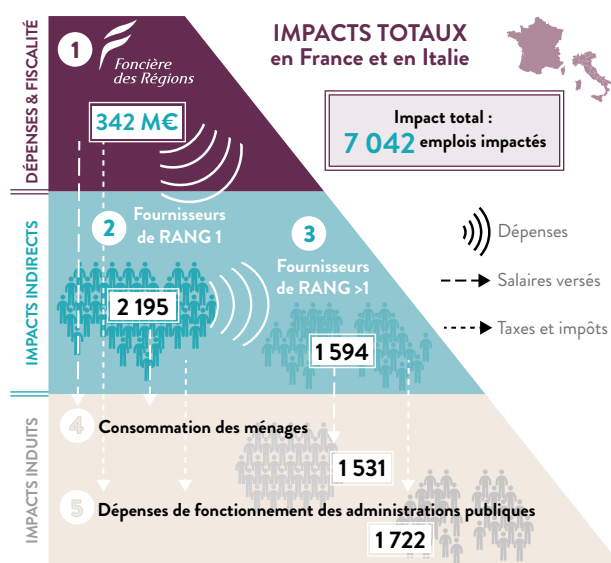
Impacts indirects : par le biais de ses achats et de leurs répercussions dans l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, Foncière des Régions soutient 3 789 emplois en France et en Italie, répartis comme suit : 2 195 (58%) chez ses fournisseurs (dits de rang 1, c'est-à-dire hors sous-traitants) et 1 594 (42%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants (sous-traitants). En France ce sont 2 643 emplois indirectement soutenus, et 1 146 emplois en Italie.

Impacts induits : la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés indirectement par les acteurs de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 1 531 emplois supplémentaires en France et en Italie. Par ailleurs, les dépenses des

administrations publiques (générées par la fiscalité versée par Foncière des Régions et celles de sa chaîne d'approvisionnement) permettent de soutenir 1 722 emplois en France et en Italie.

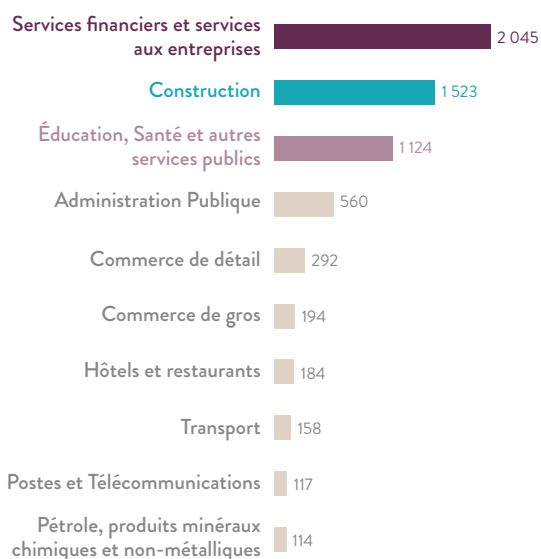
Impact total : il correspond à la somme des impacts directs, indirects et induits. Globalement, Foncière des Régions soutient **7 042 emplois à 100%** en France et en Italie et génère **452 M€ de PIB** : 342 M€ en France et 110 M€ en Italie. Une majeure partie de ces emplois est localisée en France : 5 224 emplois soient les trois quarts (1 818 en Italie). Le secteur des Services financiers et Services aux entreprises, ainsi que le secteur de la construction sont majoritairement impactés.

➤ Répartition des emplois soutenus totaux par type d'impacts (direct, indirect, induit)



Source : Utopies

➤ Répartition des emplois soutenus totaux par secteur



Autres secteurs d'activité : 730 emplois

Source : Utopies

(1) Les dépenses de rémunérations des salariés n'ont pas été prises en compte dans cette étude.

Impacts catalyseurs : Foncière des Régions a également entrepris d'évaluer le poids économique brut des occupants de ses bureaux, soit les impacts directs, indirects et induits liés aux activités des sociétés hébergées. Il est ainsi estimé que ces sociétés locataires contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) majoritairement dans les territoires de présence des bureaux, à hauteur de 155 000 emplois au total en France, et 146 000 en Italie, soit un total de 301 000 emplois. Il est toutefois à noter que, cette contribution n'étant pas directement attribuée à Foncière des Régions, mais bien à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques de l'activité Bureaux.

LE MODÈLE LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® s'appuie sur les tables statistiques nationales d'échanges entre secteurs d'activité, issues notamment des tables Entrées-Sorties (sources : Eurostat et Eora) et de travaux de recherche en économie régionale de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

2.7.3.2. Optimiser l'impact sur le territoire

L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité, et surtout à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus) d'une part, et par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.) d'autre part.

Foncière des Régions a ainsi identifié deux principaux leviers qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- ◆ le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteur protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion)
- ◆ le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

2.7.4. Des fournisseurs engagés

Dès 2011, Foncière des Régions s'est dotée d'une politique achats responsables, faisant d'elle l'une des premières foncières européennes à se saisir du sujet. Elle conserve une avance dans ce type de démarche, avec un dispositif qui couvre à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités Bureaux France (développement et gestion) ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'entreprise.

2.7.4.1. Une politique, trois outils

La politique achats responsables de Foncière des Régions est déployée au moyen de trois outils :

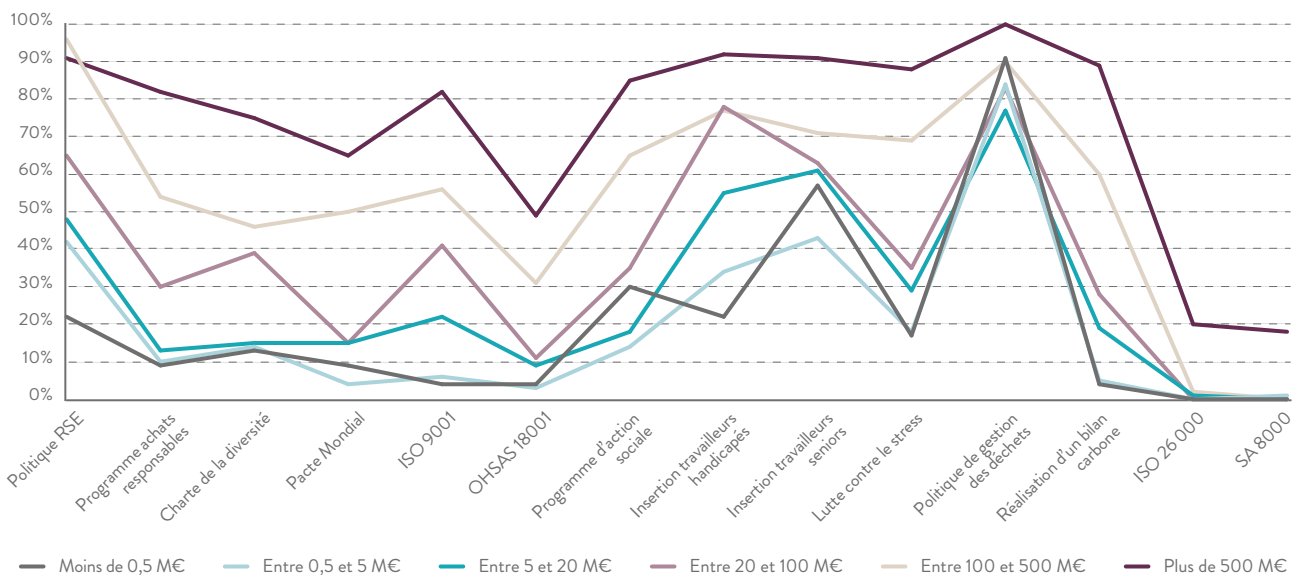
- ◆ la Charte achats responsables rédigée par Foncière des Régions, qui promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'OIT ainsi que ceux de sa propre Charte éthique. Cette dernière vise notamment à suivre les délais de paiement, lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, éviter la

dépendance économique et les conflits d'intérêt, lutter contre les pratiques anticoncurrentielles...)

- ◆ la contractualisation de l'engagement RSE des fournisseurs grâce à la présence de cinq clauses RSE dans le cadre de nouveaux contrats
- ◆ un questionnaire d'enquête, adressé aux fournisseurs bénéficiant de commandes de plus de 200 K€ HT, en une ou plusieurs fois sur 12 mois consécutifs. Sont exclus de la démarche : assurances, banques, copropriétés, locataires, impôts, taxes et redevances. Une notation est calculée sur la base des réponses, pondérée en fonction du nombre de salariés et du chiffre d'affaires. Certaines questions permettent d'identifier d'éventuels risques (respect du droit du travail...).

Le graphe ci-après montre le pourcentage de réponses positives à un certain nombre de thématiques traitées par le questionnaire d'enquête. Il montre une corrélation entre le niveau d'engagement des fournisseurs dans les sujets RSE et leur taille exprimée en chiffre d'affaires.

► Pourcentage de réponses positives aux thèmes du questionnaire RSE par catégorie de chiffre d'affaires



En 2015, Foncière des Régions a signé la **Charte Relations Fournisseurs Responsables** (RFR – initiative nationale portée par l'État) consacrant la maturité de cette démarche. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun litige ne s'est produit à fin 2017. En 2015 également, le **Livre Blanc de la relation fournisseurs de Foncière des Régions** a été publié. Disponible sur le site Internet de Foncière des Régions⁽¹⁾, il explique les actions menées dans le cadre de la politique achats responsables, les apports de cette démarche et les perspectives pour l'entreprise.

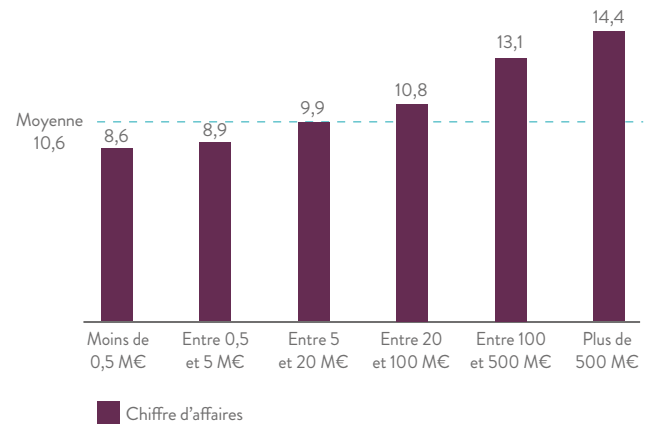
2.7.4.2. Une Charte qui couvre plus de 80% des dépenses

À fin 2017, 371 fournisseurs français ont signé la Charte achats responsables de Foncière des Régions. Celle-ci est présente sur le site de l'entreprise, en français et en anglais. Elle permet aux fournisseurs de montrer leur volonté de partager les valeurs de Foncière des Régions.

Ainsi, les fournisseurs ayant représenté 83,5% du montant des dépenses en 2017 ont signé la Charte et répondu au questionnaire d'enquête. Ce dernier donne lieu à une notation pondérée en fonction du chiffre d'affaires et du nombre de salariés du fournisseur. Le graphe ci-après montre une corrélation entre la taille des fournisseurs en nombre de salariés et la note obtenue. Une érosion de la note moyenne

s'est dessinée progressivement ; elle s'établissait à 11,3/20 en 2013, 11,2 en 2014, 11,1 en 2015, 10,7 en 2016, pour atteindre **10,6/20 à fin 2017**. Elle s'explique par le fait que ce sont les fournisseurs les plus importants en taille qui ont fait l'objet des enquêtes lors des premières années. Les notes les plus récentes sont des PME, artisans et professions libérales dont les notes, en tendance, sont moins élevées que celles des grands groupes (BTP, énergie...) dont les politiques RSE sont à des niveaux de maturité élevés.

Notes moyennes par catégorie de chiffre d'affaires



Statistiques fournisseurs au 31 décembre 2017

Nombre de fournisseurs :	Interrogés	Évalués	Note moyenne	Taux de réponses	Vérifiés (cumulés)	Taux de vérification	Ayant bénéficié de recommandations (cumulés)	Fournisseurs déréférencés
Variation 2016/2017	+ 6%	+ 7,8%	- 0,1 point	- 3 points	+ 16,9%	+ 2 points	+ 19,2%	NA
Total au 31/12/2017	512	371	10,6	68%	59	16%	52	0
Total au 31/12/2016	481	342	10,7	71%	49	14%	42	0
Total au 31/12/2015	434	302	11,1	70%	40	13%	33	0
Total au 31/12/2014	377	245	11,2	65%	30	12%	23	0
Total au 31/12/2013	327	207	11,3	63%	20	10%	14	0
Total au 31/12/2012	159	107	ND	67%	10	9%	4	0
Indicateurs GRI Standards	GRI 308-1 ; GRI 308-2 ; GRI 414-1 ; GRI 414-2							

2.7.4.3. Une vérification annuelle

Une vérification annuelle est réalisée par un tiers spécialisé et indépendant, sur un panel diversifié de 10 fournisseurs. Elle consiste en un rendez-vous de 1-1h30 avec le fournisseur, durant lequel sont abordés ses points d'amélioration et les aspects plus spécifiques à son secteur d'activité. Cette vérification donne lieu à des recommandations sous la forme d'une synthèse personnalisée envoyée à chaque fournisseur rencontré.

À ce jour, aucune anomalie grave n'a été constatée et aucun fournisseur n'a été déréféréncé (tableau en 2.8.2.2). Cette vérification est également l'occasion d'interroger les fournisseurs au-delà du questionnaire, sur leurs pratiques en matière de RSE, de sous-traitance (conditions, suivi...) et de mesure de leurs impacts socio-économiques.

Foncière des Régions n'a pas vocation à réaliser ou diligenter des audits sur sites. Des contrôles sur chantier sont réalisés en France par le Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé), voire par l'Inspection du Travail (organisme d'État) pour la déclaration des travailleurs, les conditions de travail... En outre, un certain nombre d'autocontrôles sont réalisés par les fournisseurs.

La campagne de vérification menée en 2017 a mis en lumière une prise en compte croissante des impacts sociaux et environnementaux chez les fournisseurs. Ils mettent en place des actions RSE notamment pour assurer à leurs salariés leur sécurité et leur employabilité via des formations ciblées sur leurs cœurs de métier. Un nombre croissant de fournisseurs participe à l'insertion des publics éloignés de l'emploi ou vulnérables grâce à une politique d'embauche volontariste. Enfin, la majorité des fournisseurs met en place des plans de réduction de leurs impacts environnementaux, que ce soit par l'adoption d'éco-gestes au quotidien, l'acquisition de véhicules hybrides, la mise en place d'un système de management environnemental certifié ou encore le recours à des produits et matériaux labellisés.

(1) www.foncièresdesrégions.fr/media/publications.

La question de l'impact local et de l'empreinte socio-économique territoriale est encore traitée de manière marginale au travers d'actions d'emploi ou de *sourcing* de prestataires locaux sans toutefois déboucher sur la réalisation d'initiatives concrètes de la part des fournisseurs interrogés.

2.7.4.4. Une attention particulière portée à la sous-traitance

Les vérifications menées en 2017 ont permis à nouveau de constater que les fournisseurs mettent en œuvre des actions concernant la santé et la sécurité de leurs salariés et de leurs sous-traitants. Foncière des Régions est attentive au recours à la sous-traitance effectué par ses fournisseurs (travaux, maintenance, conseil...) et se réserve, par contrat, la possibilité d'agrèer les éventuels sous-traitants sur la base d'un dossier détaillant leurs expertises et leurs pratiques. Les politiques développées et appliquées en interne chez les fournisseurs doivent également être diffusées auprès des sous-traitants (dits « de rang 2 ») pour assurer une pérennité et une cohérence de la démarche.

En Italie, la sous-traitance est encadrée par la législation. Le maître d'ouvrage a les mêmes obligations à l'égard du sous-traitant que du fournisseur. Beni Stabili impose à ses fournisseurs de signer et de se

conformer à son Code Éthique et approuve chaque sous-traitant. De plus, Beni Stabili répertorie chaque fournisseur et sous-traitant afin de garantir une plus grande efficacité de deux processus : celui concernant les développements et rénovations et celui portant sur les questions de santé et sécurité sur les chantiers. Ces procédures garantissent le respect de standards élevés et la conformité avec la législation.

En Allemagne, Immeo s'assure que ses fournisseurs et leurs sous-traitants sont en conformité avec la législation allemande en matière de santé et sécurité sur les chantiers. Elle a également mis au point tout un cahier des charges pour ses chantiers concernant notamment : le recours à la sous-traitance, la sécurité sur le chantier, les équipements de protection individuelle, les premiers secours et la gestion des accidents, la manipulation de matériaux dangereux ou encore la gestion des déchets et la protection de l'environnement.

Bien qu'elle ne soit pas directement concernée par la loi sur le devoir de vigilance visant les entreprises employant au moins 5 000 salariés en France et celles de plus de 10 000 salariés dans le monde, Foncière des Régions en prend en compte les principes. Elle compte très peu de fournisseurs et de sous-traitants situés hors de France. Foncière des Régions et ses filiales n'ont pas identifié de dépendance d'un fournisseur vis-à-vis d'elles mais restent vigilants à ce sujet (2.9.7.3).

2.7.5. Une approche européenne de la biodiversité

La biodiversité peut être définie comme « la totalité des êtres vivant en interaction, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes »⁽¹⁾ ; elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. Elle constitue un enjeu à la fois dans le cadre de la construction et de la gestion des bâtiments, ainsi qu'en amont sur les lieux d'extraction des matières premières puis sur les sites de fabrication des matériaux et des équipements utilisés ensuite dans les immeubles.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Foncière des Régions exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur immobilier est en effet l'un des plus concernés par l'érosion de la biodiversité. À chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment, de l'extraction des matières premières aux opérations de déconstruction, il agit de façon plus ou moins marquée sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la CDB (Convention sur la Diversité Biologique) :

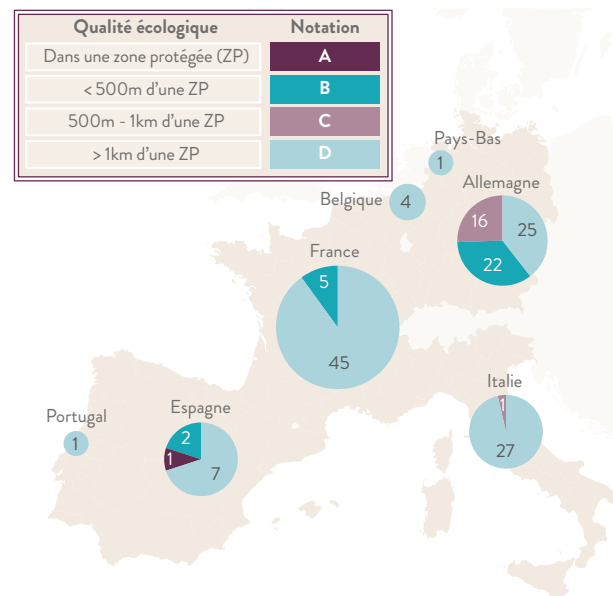
- ◆ la surexploitation des ressources naturelles
- ◆ la destruction et les perturbations des espèces et des habitats naturels ainsi que la fragmentation des habitats
- ◆ les pollutions
- ◆ l'introduction et la propagation d'espèces exotiques envahissantes
- ◆ le changement climatique.

2.7.5.1. Une première cartographie européenne des impacts

Les activités de construction et d'exploitation des bâtiments ont des impacts indirects sur :

- ◆ la biodiversité : consommation d'espaces, destruction et fragmentation d'habitats naturels, artificialisation des milieux, imperméabilisation des sols ou encore impacts sur l'infiltration des eaux pluviales
- ◆ la « biodiversité grise », c'est-à-dire la biodiversité affectée par l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux de construction.

► Cartographie des sites de Foncière des Régions dans ou adjacents à une zone protégée



2.7.5.2. Des indicateurs GRI pour mesurer

En 2017, Foncière des Régions a mandaté un tiers, le cabinet Gondwana, afin de réaliser une analyse conforme à la version GRI Standards de la *Global Reporting Initiative* (GRI) sur un panel de 157 sites détenus par le Groupe en Europe. Il s'agit des :

- ◆ immeubles de bureaux en gestion directe (multilocataires) soit : 29 en France et 28 en Italie
- ◆ 50 plus grosses valeurs du panel représentatif des actifs résidentiels situés en Allemagne
- ◆ 50 plus grosses valeurs du portefeuille hôtels en Europe (Belgique, Espagne, France, Italie, Pays-Bas et Portugal).

(1) En 2015, Foncière des Régions a participé aux travaux du Plan Bâtiment Durable conduisant à la publication du rapport « Bâtiment et Biodiversité » <http://www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html>.

Quatre indicateurs de performance des organisations en matière de biodiversité ont été analysés.

Sites opérationnels détenus, loués ou gérés se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1).

- ◆ Cet indicateur vise à décrire l'emplacement et la superficie des terrains détenus, loués ou gérés par les organisations, sur ou à proximité d'aires protégées et de zones riches en biodiversité.
- ◆ Une étude a été réalisée en 2017 à l'aide de SIG (système d'informations géographiques) sur 157 sites désignés ci-dessus. Toutes les aires protégées (Natura 2000, arrêtés de protection de biotope...) et les aires présentant un intérêt écologique (ZNIEFF de type I et II) ont été prises en compte et identifiées dans des rayons de 0,5, 1, 2 et 5 km autour des sites concernés.
- ◆ Les résultats ont révélé que 70% des sites se situent à plus d'un kilomètre d'une zone d'intérêt. 11% se situent en zone « potentiellement sensible » dans un rayon de 0,5 à 1 km autour d'une aire protégée, 18% des sites analysés se situent en zone « sensible », à moins de 500 m d'une zone protégée ou présentant des intérêts écologiques. Un seul actif situé en Espagne, est édifié dans une zone d'intérêt écologique telle que définie par la *GRI Standards* (cf. plus bas). Une étude va être ordonnée afin de proposer des axes d'amélioration pour optimiser le rôle de support de la biodiversité rempli par les espaces verts de celui-ci.
- ◆ Compte tenu de la nature des activités réalisées sur ces sites et de la configuration des espaces verts, l'impact des sites dits « sensibles » peut être considéré comme faible sur ces zones d'intérêt écologique.
- ◆ **Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme « Performante ».**

Description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2).

- ◆ Cet indicateur renseigne les impacts directs et indirects produits par les activités de Foncière des Régions sur la biodiversité.
- ◆ L'analyse sur l'ensemble de la chaîne de valeur du patrimoine immobilier de l'entreprise a montré que les activités de Foncière des Régions agissent sur les cinq causes majeures d'érosion de la biodiversité.
- ◆ En amont de la chaîne de valeur d'un bâtiment, les matériaux de construction peuvent générer des impacts sur la biodiversité

– on parle de « biodiversité grise » –, via l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux. Les impacts liés à l'exploitation sont principalement inhérents à la conception et à la gestion des bâtiments et des espaces verts.

- ◆ Foncière des Régions a mis en place de nombreuses actions visant à réduire la portée de ces impacts (2.3.5).
- ◆ **Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme « Performante ».**

Habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3).

- ◆ Cet indicateur permet de mesurer la superficie et l'emplacement des habitats protégés ou restaurés sur l'emprise des activités de l'organisation.
- ◆ Sur les 157 sites analysés, un seul site se situe sur l'emprise d'une aire protégée : il s'agit d'un hôtel situé en Espagne. La totalité de l'emprise de l'hôtel se situe dans cette zone ayant vocation à enrayer la disparition et la dégradation des zones humides. Compte tenu de la situation de l'hôtel dans un contexte urbanisé et de la nature des activités, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible.
- ◆ En France, Foncière des Régions participe, aux côtés de l'association « Le Pic Vert », à la restauration écologique d'une ancienne carrière dans la réserve de la plaine de Bièvre (38) d'une superficie de 117 ha. (2.6.6).
- ◆ **Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme « Performante » à « Très performante ».**

L'impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4).

- ◆ Cet indicateur évalue, par niveau de risque d'extinction, le nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités de Foncière des Régions.
- ◆ Aucune espèce animale ou végétale figurant sur les listes rouges de l'UICN n'a été observée sur l'emprise des sites ayant fait l'objet de diagnostics écologiques ou d'inventaires naturalistes. Cet impact peut donc être considéré comme nul.
- ◆ **Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme « Très performante ».**

2.7.6. Partager et transmettre les savoirs

Depuis 2008, Foncière des Régions a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde de l'enseignement autour de la recherche appliquée et du mécénat de compétences.

2.7.6.1. Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio, a été créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France par des acteurs de l'industrie immobilière, notamment Foncière des Régions, membre fondateur. L'objectif est de faire en sorte que les métiers de l'immobilier intègrent les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent la construction de la ville. Lieu où les décideurs politiques, investisseurs, penseurs, sociologues, créateurs de la Cité se retrouvent pour penser la ville de demain, la Fondation soutient la recherche appliquée, notamment grâce aux Bourses Palladio. Elle conduit également des actions d'enseignement auprès des futurs décideurs du secteur. Foncière des Régions soutient la

Fondation Palladio, via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants, favorisant ainsi les réalisations suivantes :

Pour les dirigeants et décideurs : le 6^e cycle annuel de l'Institut Palladio des Hautes Études sur l'Immobilier et la Cité sur le thème de La Ville de demain – « Quelle place pour le travail ? » a été parrainé par Xavier Bertrand, Président de la Région Hauts-de-France. Les Actes 2017, fruits des travaux du cycle et de ses 27 dirigeants-auditeurs, ont été publiés en novembre 2017, complétant ainsi la Collection créée en 2012. « Habiter la Ville de demain » est le thème du cycle 2018 parrainé par Johanna Rolland, Maire de Nantes et Présidente de Nantes Métropole. Outre l'Institut, la Fondation a co-organisé la grande conférence plénière du Salon professionnel SIMI 2017 sur l'Intelligence Artificielle.

Pour les étudiants : via le Pôle Avenir de Palladio, 16 bourses ont été octroyées à des étudiants, représentant une allocation globale de 135 000 €. Le Prix Junior de l'Immobilier de la Ville et l'Espace formations du SIMI ont été parrainés respectivement pour la 10^e et la 7^e année consécutive. La Fondation et son Pôle Avenir ont porté

également la 6^e édition du Forum des métiers de l'Immobilier et de la Ville (59 exposants et 2 500 visiteurs) au cours de laquelle Palladio a notamment présenté, avec EY et Business Immo, les résultats de 1^{re} étude annuelle sur les métiers de l'industrie immobilière et de la construction de la ville (*Real Estate and Urban Employment Monitor - France*). La Rentrée universitaire Palladio a réuni quant à elle les étudiants de 30 grandes écoles et universités de toute la France.

Pour les doctorants et post-doctorants : outre les Cahiers Palladio qui publient des articles de boursiers-doctorants de la Fondation, le Pôle Recherche de Palladio a organisé le 6^e Colloque Recherche sur l'immobilier et la construction de la ville, sur le thème de « *La Révolution et réconciliation dans les territoires, une transition en cours ?* ». Neuf doctorants, boursiers Palladio 2017, y ont présenté le caractère innovant de leurs travaux en confrontation avec des dirigeants et décideurs.

Foncière des Régions participe également, depuis quatre ans, au **Forum des Métiers de l'Industrie Immobilière (FMI)** à Paris, afin de mieux faire connaître ses métiers et son expertise, de partager ses valeurs d'entreprise mais aussi d'identifier de potentiels nouveaux collaborateurs. Le Forum est une occasion d'échanges dynamiques et privilégiés entre de futurs candidats et l'employeur. Foncière des Régions participe également aux Forums organisés par l'École des hautes études commerciales de Paris (HEC), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC et l'ESTP.

Chaque année en Italie, Beni Stabili fournit des connaissances pratiques et des conseils à des étudiants suivant un parcours en immobilier. En 2017, deux étudiantes en licence et un étudiant en Master ont réalisé leur stage au sein de l'entreprise, leur permettant ainsi de nourrir leurs projets de recherche (mémoire, thèse) d'une expérience professionnelle enrichissante. Beni Stabili a fait le choix de rémunérer l'ensemble des stagiaires, bien que la rémunération des stages obligatoires dans le cursus ne soit pas obligatoire.

2.7.6.2. Favoriser l'égalité des chances

Avec l'**association Article 1** (issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir), Foncière des Régions s'engage, depuis 2015, dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances.

Article 1 développe et encadre le parrainage de jeunes étudiants boursiers à haut potentiel, par des professionnels. Objectif : révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes en leur donnant des outils, des méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaire à la réalisation de leurs projets. L'association met également à disposition d'étudiants boursiers sélectionnés sur la base d'entretiens de motivation, des logements en résidences universitaires rassemblant également d'autres étudiants du CROUS. Ce programme, visant à créer une communauté d'entraide et d'apprentissage, repose sur trois grands piliers : « vivre ensemble », « faire ensemble » et « apprendre ensemble ». Grâce à leur participation à des week-ends entre résidents, la réalisation de projets d'équipe (à visées sociale, sociétale, environnementale...), leur contribution à des ateliers réguliers, les jeunes résidents apprennent à se doter des *soft skills* qui favoriseront tant leur épanouissement personnel que leur insertion future dans le monde du travail.

Depuis 2008, via le programme **Passerelle**, Foncière des Régions permet également à des jeunes de deux lycées situés en zones d'éducation prioritaire (ZEP), à Bobigny (93) et Forbach (57), de rencontrer des professionnels (informatique, comptabilité, ressources humaines, Direction Générale, immobilier...). Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 2 500 lycéens et élèves de BTS ou classes préparatoires des deux établissements ont ainsi bénéficié d'actions variées (interviews métiers, ateliers CV, accueil

de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles...) grâce au volontariat de plus d'une cinquantaine de collaborateurs du Groupe. Stages et jobs d'été complètent ce dispositif.

L'accompagnement des jeunes dans l'emploi se traduit également par le recrutement saisonnier d'étudiants, dont 50% dans le cadre du partenariat Passerelle sur les sites de Paris et Metz, ouvrant la porte d'une première expérience professionnelle à des jeunes des lycées Louise Michel (Bobigny) et Blaise Pascal (Forbach) et au recrutement en CDI d'une jeune diplômée du Lycée Blaise Pascal. En 2017, une élève ayant bénéficié des dispositifs Passerelle puis Frateli a bénéficié d'un stage de 6 mois au sein de la Direction du Développement Durable.

2.7.6.3. S'investir dans la vie de la cité

Partenaire de long terme de l'**Association des Directeurs Immobiliers (ADI)**, Foncière des Régions s'investit dans des axes de développement et de recherche, notamment via ses collaborations à l'écriture du « Livre Blanc sur la reconversion des friches industrielles et urbaines », publié en 2015 puis en 2016, ou encore au « Livre blanc sur les lieux de travail » publié en 2017. Le partenariat avec l'ADI permet par ailleurs d'accentuer les actions locales grâce aux manifestations/conférences en régions, auxquelles Foncière des Régions participe activement.

Foncière des Régions s'investit également auprès de l'**EPA Bordeaux Euratlantique**, organisme chargé de la mise en œuvre du programme de modernisation de Bordeaux, « Bordeaux 2030 », animé par la volonté d'améliorer le positionnement de Bordeaux à l'échelle européenne. Bordeaux-Euratlantique harmonise les différentes opérations de développement (centre d'affaires, modernisation et aménagements du quartier) dans le cadre d'un projet urbain durable de rayonnement européen.

En Italie, Beni Stabili a développé depuis plusieurs années des liens avec **Politecnico di Milano**, aboutissant notamment à la création de la notation BraVe©, qui porte sur les immeubles de bureaux et utilisée par Beni Stabili pour qualifier le verdissement d'un certain nombre d'entre eux (2.4.1.3).

En Allemagne, Immeo s'implique dans la vie de ses quartiers d'implantation en participant à leur animation culturelle ou en réalisant des projets à fort impact au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées. Depuis 2009, de nombreuses initiatives ont été mises en place, notamment pour adapter plusieurs dizaines d'appartements aux besoins de personnes en situation de handicap (à Essen, Duisbourg, et Oberhausen). Le projet **Probewohnen**, lancé en 2015, a pour objectif d'offrir aux personnes handicapées mentales la possibilité de tester leur propre autonomie dans des logements adaptés. Le projet **Wohnen im Pott** consiste quant à lui à l'ouverture d'un bureau de proximité à Oberhausen, permettant aux personnes handicapées de venir se renseigner sur les droits et solutions dont ils peuvent bénéficier en matière de logement. Cette salle polyvalente ouverte à tous les habitants favorise également les échanges au sein du quartier.

Depuis 2008, les collaborateurs de Foncière des Régions sont également invités à participer aux « Foulées de l'Immobilier », organisées par les étudiants du Master 246 « Management de l'immobilier » de l'Université Paris-Dauphine. En 2017, Foncière des Régions a rassemblé 100 coureurs parmi ses effectifs européens, se positionnant ainsi comme le 1^{er} participant à cette manifestation. Ce rendez-vous sportif annuel destiné aux professionnels de l'immobilier, dont Foncière des Régions est l'un des sponsors, a reversé ses bénéfices au profit de la **Fondation Abbé-Pierre** pour le logement des défavorisés. Ajoutons enfin que Foncière des Régions soutient, à cette occasion, l'**association Perce Neige** en faveur des personnes handicapées mentales.

2.8. UN CAPITAL HUMAIN EUROPÉEN CRÉATEUR DE VALEURS

Convaincue que son succès repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Foncière des Régions s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui la composent puissent s'exprimer et développer tout leur potentiel.

2.8.1. Une politique Ressources Humaines en appui de la stratégie européenne du Groupe

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Foncière des Régions, s'articule autour de quatre champs d'action qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2015-2020 détaillés au chapitre 2.2.5, à savoir :

- ◆ la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux
- ◆ une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations
- ◆ un management exemplaire et proche des équipes
- ◆ un dialogue social transparent et constructif.

Au 31 décembre 2017, Foncière des Régions emploie 848 personnes : 282 en France, 148 en Italie, 416 en Allemagne, un collaborateur au Luxembourg et une collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 846 salariés implantés dans les principaux pays du Groupe : la France, l'Allemagne et l'Italie (les collaborateurs luxembourgeois et espagnol étant opérationnellement rattachés à ces entités principales).

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations locales, d'autres, véhiculant des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination... sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Foncière des Régions à l'échelle européenne.

Ex aequo : promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Foncière des Régions a lancé en 2017 le programme *ex aequo*. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- ◆ des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes-femme au travers de sondages, et de réunions d'information dont un témoignage-débat animé par Patricia Savin et Sigrid Duhamel, deux administratrices de Foncière des Régions aux parcours remarquables
- ◆ un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne. 22 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

Un leadership program destiné à accompagner le développement de jeunes talents et à consolider les interactions entre pays

Résolument européen, le « *leadership program* » est un programme d'un an permettant à vingt collaborateurs du Groupe (4 Allemands, 4 Italiens, 12 Français) de travailler ensemble à leur développement, en tant que managers d'équipes ou managers transverses, via des actions de formations et de coachings individuels et collectifs. Il a également pour vocation de créer un creuset européen, source d'échanges et de développement de réseaux internes. Également tourné vers le monde extérieur et vers l'avenir, il inclut des voyages d'étude centrés sur des thématiques telles que l'innovation ou le digital.

Promouvoir les parcours européens

Persuadée que le partage des bonnes pratiques et le renforcement des liens entre les pays doivent être portés par chacun, à tous les échelons, Foncière des Régions s'emploie à encourager la mobilité européenne de ses collaborateurs, via notamment la mise en place de dispositifs de mobilité des étudiants au niveau européen (Volontariat International à l'Étranger – VIE) ou la diffusion des offres d'emplois internes dans les trois pays ; ces mesures résultant des conclusions d'un groupe de travail RH européen qui s'est réuni tout au long de 2017 seront déployées dès 2018. Elles permettront de multiplier les trajectoires européennes déjà en place.

Un protocole de reporting RH européen révisé en 2017

Dans le cadre des travaux d'harmonisation des processus conduits à l'échelle européenne, le protocole de reporting RH a fait l'objet d'une actualisation en 2017 en coordination avec les Directions des Ressources Humaines française, allemande et italienne. Utilisé pour élaborer notamment les tableaux figurant au chapitre 2.10.2, ce protocole a été établi en tenant compte des spécificités locales, notamment liées aux réglementations des trois pays.

Chacune des entités du groupe Foncière des Régions applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

› Les effectifs européens en quelques chiffres

(reporting au 31/12/2017)

846

SALARIÉS EN FRANCE,
ALLEMAGNE ET ITALIE
(+16% vs 2016)

87,7%

DE SALARIÉS EN CDI

51

MOBILITÉS INTERNES

88,7%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

48% / 52%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS EN EUROPE

43%

DE FEMMES AU SEIN DU
COMITÉ EXECUTIF EUROPÉEN

3,1%

D'ÉTUDIANTS EN APPRENTISSAGE

2.8.2. En France, une politique Ressources Humaines qui accompagne l'essor de l'activité

2.8.2.1. Soutenir la stratégie de l'entreprise

En 2017, l'effectif de l'Unité Économique et Sociale (UES) de Foncière des Régions est en augmentation par rapport à 2016, avec 282 collaborateurs au 31 décembre 2017, contre 268 à fin 2016. Cette croissance est liée à la dynamique de recrutement en contrat à durée indéterminée (CDI), portée par la création de nouvelles activités au sein du Groupe.

2.8.2.1.1. Un effectif en croissance

Le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) au 31 décembre 2017 représente une faible part des effectifs (2,1%), en baisse par rapport à 2016 (3%). Plus de 80% des CDD correspondent à des remplacements d'absences pour congé maternité ou congé parental, et 20% concernent des surcroûts d'activité liés aux cessions du patrimoine résidentiel.

La part des contrats d'apprentissage reste importante (5%), en ligne avec la politique de développement des jeunes talents, avec 14 apprentis présents au 31 décembre 2017, auxquels se sont ajoutés au fil de l'année 14 stagiaires sous convention (non comptabilisés à l'effectif).

Ces étudiants se voient systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et sont suivis tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. En 2017, tous les tuteurs se sont vus proposer une formation d'une journée consacrée à leur rôle. Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti.

L'accompagnement des jeunes dans l'emploi se traduit également par le recrutement saisonnier d'étudiants, dont près de 50% dans le cadre du partenariat « Passerelle » sur les sites de Paris et Metz, ouvrant la porte d'une première expérience professionnelle à des jeunes des lycées Louise Michel (Bobigny) et Blaise Pascal (Forbach).

La répartition territoriale des équipes reste stable : 73% à Paris, et comme les années précédentes une forte polarité des équipes régionales à Metz (qui représente 80% des collaborateurs en régions). La répartition par catégorie socioprofessionnelle (CSP), évolue en faveur des Cadres, dont la part dépasse 80% de l'effectif suite aux embauches de l'année (à 97% Cadres) et à des promotions d'Agents de Maîtrise vers le statut Cadre.

Le turnover des départs CDI est stable, à 7,7%, et permet un renouvellement naturel des équipes de Foncière des Régions, attractive sur le marché de l'emploi, et de générer de la mobilité et des promotions internes. En 2017, 10 collaborateurs du Groupe ont changé de poste (pour 40% d'entre eux avec une progression hiérarchique), soit 4% de l'effectif CDI au 31 décembre 2016. Trois de ces mobilités sont de dimension internationale et viennent renforcer les liens entre les trois principaux pays du Groupe.

2.8.2.1.2. Une politique de recrutement ambitieuse

Le nombre de recrutements en CDI a été très élevé en 2017, avec 36 embauches, correspondant dans 75% des cas à une création de poste, soit pour renforcer les équipes opérationnelles et améliorer la capacité du Groupe à répondre aux exigences de qualité de Relation client (Développement et communication Produits, Commercialisation, Ingénierie immobilière et Relation locataires), soit pour accompagner la création de nouvelles activités, comme le

coworking ou les projets de valorisation d'actifs Bureaux du patrimoine en logements. Dans ces deux cas, des équipes dédiées ont été créées en 2017, sous la direction de collaboratrices du Groupe incarnant la volonté de Foncière des Régions de promouvoir la mobilité et la promotion de ses talents internes. Ces recrutements ont représenté 37% des créations de postes en 2017, et l'activité de *coworking* continuera à générer de nouvelles embauches en 2018 et 2019 à mesure des ouvertures de sites.

Au travers de quatre entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé pour conclure le processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. Un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du Groupe en matière d'intégration européenne.

Traditionnellement orientée vers le développement des talents, Foncière des Régions poursuit sa politique dite de « pépinière », avec le recrutement de jeunes en CDI (47% des recrutements CDI) et en apprentissage. En 2017, Foncière des Régions a également renforcé sa présence auprès des écoles, via sa participation à quatre Forums étudiants (ESTP, EDHEC, ESSEC et HEC) ainsi qu'au Forum des Métiers de l'Immobilier.

PARCOURS D'INTÉGRATION

Foncière des Régions accorde un soin particulier à l'intégration des nouveaux collaborateurs. En 2016, le parcours d'intégration a été réorganisé autour d'une journée complète permettant la création d'un esprit « promotion » au sein du Groupe des nouveaux arrivants du semestre. Lors de cette journée, les Ressources Humaines, le Développement durable, l'Audit interne ainsi que les Directions opérationnelles (Asset management, Finances, Property management...) se mobilisent pour partager les aspects essentiels de leurs métiers. Le parcours s'achève par un rapport d'étonnement de chaque nouvel arrivant auprès de deux membres du Comité de Direction, puis par un petit-déjeuner d'échanges avec le Directeur Général.

Pour favoriser l'ouverture de Foncière des Régions sur des profils plus diversifiés, et contribuer concrètement à l'égalité des chances, le Groupe est engagé aux côtés de l'association Article 1 qui regroupe les initiatives Frateli et Passeport Avenir pour accompagner des étudiants à fort potentiel issus de la diversité (2.7.6.2).

2.8.2.1.3. Un engagement collectif renforcé

Le Baromètre social de Foncière des Régions, enquête menée auprès des collaborateurs par Kantar TNS en 2015, avait révélé des résultats très positifs sur la confiance dans le management, la qualité de vie au travail, l'adhésion à la stratégie et l'engagement. En 2017, la 2^e édition est venue confirmer et renforcer ces très bons résultats.

Avec un taux de participation de 82%, les résultats de l'enquête sont fiables et démontrent la confiance et la satisfaction des collaborateurs vis-à-vis de Foncière des Régions. 81% des répondants se disent satisfaits de leur emploi, 82% sont fiers de travailler chez Foncière des Régions et en parlent volontiers autour d'eux (+ 7 pts vs 2015).

83% des collaborateurs estiment qu'ils peuvent développer leurs aptitudes et compétences au sein de Foncière des Régions, 47% considèrent avoir des possibilités d'évolution et de promotion (+ 6 pts vs 2015). L'étude révèle également que 85% estiment avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle (+ 2 pts vs 2015). 80% des répondants ont confiance en leur responsable hiérarchique direct, et 91% en l'équipe dirigeante.

Signe particulièrement positif, 99% des répondants se disent optimistes face à l'avenir de Foncière des Régions, et 87% soutiennent ses orientations stratégiques.

De nombreuses actions avaient découlé de l'édition 2015 : création d'une Direction de l'Innovation, mise en place du télétravail, réflexion collective sur les modes de travail et la qualité des espaces de bureaux. Ainsi, si 87% des répondants indiquent déjà bénéficier de bonnes conditions matérielles de travail, Foncière des Régions poursuit ses efforts en la matière. Un plan de travaux importants a été lancé en 2017 afin de faire du siège parisien de la société une vitrine de ses savoir-faire immobiliers : mise en place de plateaux collaboratifs, création d'un espace de convivialité, rénovation complète des salles de réunion dans lesquelles des technologies innovantes ont fait leur apparition, comme le *clickshare* (partage sans fil d'écran).

La mise en œuvre d'une 3^e édition de ce Baromètre, devenu outil central de mesure du climat social et des attentes des collaborateurs, est envisagée en 2019, à l'échelle européenne.

2.8.2.2. Assurer le développement des compétences et récompenser les performances de chacun

Le développement des compétences individuelles et collectives est un enjeu majeur pour Foncière des Régions, afin d'une part de rendre le meilleur service à ses clients et partenaires, et d'autre part d'assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante.

2.8.2.2.1. Une politique de formation en appui de la stratégie

Foncière des Régions accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs : au total, 95% d'entre eux ont suivi une formation en 2017, qu'elle soit interne ou externe, collective ou individuelle. Ce taux, en forte augmentation par rapport à l'année précédente, s'explique en partie par la troisième édition de la Training Week, ainsi que par le déploiement de formations plus courtes et plus facilement accessibles à l'ensemble des collaborateurs. En moyenne, chaque collaborateur formé a bénéficié de 18 heures de formation, soit plus de deux jours.

L'équivalent de **3,95%** de la masse salariale a été consacré à la formation en 2017

En 2017, la politique de formation a été ciblée en priorité sur les formations métiers (51% des formations), avec pour objectif de conserver un temps d'avance sur les évolutions techniques et réglementaires (baux commerciaux, réglementations IGH et ERP, fiscalité et urbanisme), suivies par les outils (14%), le management (10%) et l'efficacité professionnelle (10%). Des bilans de compétences sont également financés pour les collaborateurs qui en font la demande (deux collaborateurs en 2017).

Les formations en anglais sont toujours nombreuses et s'inscrivent dans la stratégie de développement international du Groupe : elles représentent 8% des actions de formation 2017.

En 2017, un programme de développement de la Relation clients a été initié, en partenariat entre la Direction des Ressources Humaines et les Directions opérationnelles, suite à la première enquête de satisfaction client réalisée en 2016. En particulier, une journée dédiée, réunissant plus de 50 collaborateurs du Groupe, a permis de construire une orientation commune et de diffuser les valeurs clients au plus grand nombre. Elle sera suivie en 2018 de formations spécifiques à destination des managers et des collaborateurs en lien direct avec nos clients.

TRAINING WEEK

Ce dispositif de partage des connaissances et de valorisation des expertises internes a fêté son 6^e anniversaire en 2017 et mobilisé 115 participants. À cette occasion, le *blended learning* a fait son entrée dans l'offre de formation de Foncière des Régions, avec de nouvelles modalités pédagogiques : *e-learning* via la plateforme acquise en 2016, recours à des outils digitaux dans les sessions en présentiel pour des échanges plus ludiques et dynamiques, utilisation d'outils pour favoriser le travail d'équipe et développer l'énergie créative des équipes.

Pour accompagner les collaborateurs concernés qui le souhaitent, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées (un collaborateur en 2017).

2.8.2.2.2. L'apport du digital

Dans la lignée de la dynamique initiée en 2016, Foncière des Régions continue d'adapter son offre RH aux enjeux du digital en 2017. Au portail RH collaboratif ouvert à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, qui leur permet d'accéder à leurs informations personnelles et à des services en ligne (attestations, duplicata du bulletin de paie...), s'est ajouté en 2017 un coffre-fort numérique. Celui-ci offre aux collaborateurs qui le souhaitent la possibilité de recevoir leur bulletin de paie en version électronique de manière sécurisée, et de bénéficier gratuitement des possibilités offertes par le coffre-fort (réception de factures, d'avis d'imposition...).

En matière de formation, le développement numérique s'est traduit par la mise en place d'une plate-forme d'*e-learning*, sur laquelle sont mis à disposition des ressources documentaires et modules de formations, parmi lesquels une bibliothèque numérique offrant un large panel de formations on line sur les outils bureautiques. Un parcours *e-learning* a été mis à disposition de l'ensemble des managers pour accompagner la réalisation des entretiens annuels, moment clé du management chez Foncière des Régions. Composé de contenus diversifiés (quizz, vidéo, conseil d'un coach, contenu documentaire), ce parcours aborde un éventail de situations pouvant être rencontrées lors des entretiens annuels : solliciter le feedback de l'équipe, co-définir un objectif de progrès, motiver un collaborateur, etc.

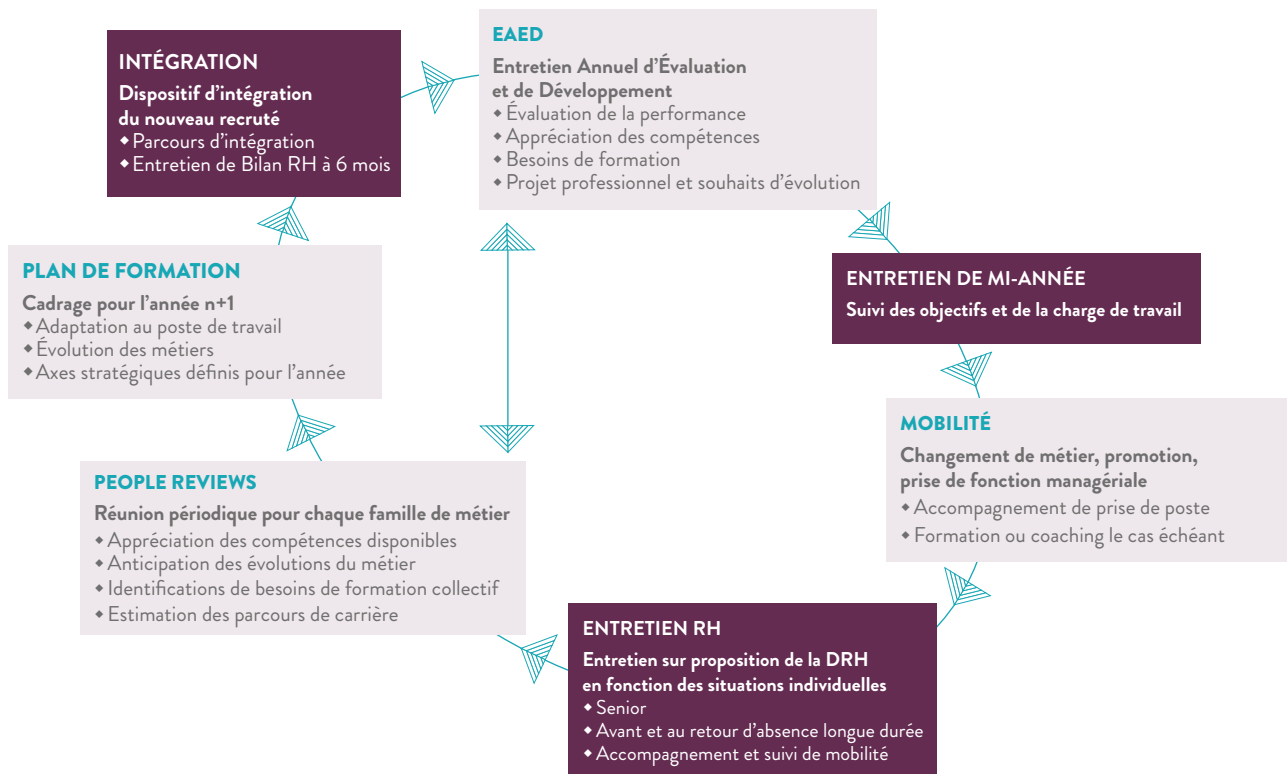
Pour accompagner le changement vers des modes de travail recourant davantage au digital, à l'occasion notamment du remplacement de l'Intranet par un portail numérique offrant des liens directs vers Office 365, des actions ciblées ont été organisées pour favoriser leur appropriation par chaque type d'acteurs (réseau de relais internes, managers, collaborateurs). Ils utilisent à présent de nouvelles formes de collaboration grâce à la technologie Office 365, se familiarisent avec les différentes applications et intègrent rapidement les évolutions des modes de travail. 30% de l'effectif a aussi été formé dès 2017, un effort significatif qui se poursuivra en 2018.

Enfin, des formations nouvelles à la cyber sécurité ont également été mises en place, en lien avec les enjeux de sécurisation des données sensibles du Groupe.

2.8.2.2.3. Une gestion des carrières intégrée et dynamique

L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. En 2017, 99% des salariés présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, documenté sur une application informatique entièrement développée en interne pour être au plus proche des besoins des utilisateurs. Deux volets distincts mais d'égale importance constituent la base des discussions : une partie consacrée à la Performance consiste à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie est entièrement dédiée au développement des compétences et à la gestion de carrière, formant le socle du nouvel entretien professionnel obligatoire depuis l'entrée en vigueur de la Réforme de la Formation professionnelle. L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche un entretien exploratoire supplémentaire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution en interne.

› Schéma de la gestion de carrière



D'un point de vue collectif, les *People Reviews* permettent de faire le point sur le « vivre » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs et du marché de l'emploi associé.

2.8.2.2.4. Rémunérer les performances

La politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs métiers déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe. 66% des parts variables individuelles attribuées en 2017 ont ainsi varié par rapport à 2016.

Des dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES dans le cadre des accords renégociés et signés en 2016. Au titre de l'année 2016, un intéressement moyen de 9,66% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2017. 89% des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe. 80% des bénéficiaires ont opté pour un placement en titres Foncière des Régions, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la part du Groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié. Ce dispositif rencontre un succès croissant puisque 74% des bénéficiaires avaient fait ce choix en 2016.

Depuis 2013, les critères des bonus des dirigeants intègrent la dimension RSE, notamment en matière d'amélioration de la qualité du patrimoine et du pourcentage de patrimoine « vert » atteint.

2.8.2.3. S'engager pour le bien-être des collaborateurs

Foncière des Régions poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail, dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail (QVT), signé en 2014, instaurant de nombreux outils :

- ♦ commission *ad hoc* composée des élus du CHCST, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des cadres (réunie cinq fois en 2017)
- ♦ procédure d'alerte couvrant notamment des éventuels sujets de harcèlement
- ♦ cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés.

En 2017, tous les nouveaux arrivants ont été informés de ces dispositifs et sensibilisés à la prévention des risques psychosociaux, dans la continuité des actions menées ces deux dernières années pour l'ensemble des collaborateurs.

En 2017, Foncière des Régions a permis aux collaborateurs volontaires d'expérimenter un nouveau mode d'organisation du travail, le télétravail. Une Charte d'expérimentation, construite sur les recommandations d'un groupe de travail transverse, a fixé les conditions d'accès et les modalités du Télétravail chez Foncière des Régions. 61% des collaborateurs (ce qui représente 100% des candidatures formulées dans le cadre de l'expérimentation) ont ainsi pratiqué de manière régulière le télétravail en mode fixe ou flexible, dans la limite de cinq jours par mois.

Très largement positif, le bilan de l'expérimentation a conduit Foncière des Régions à pérenniser le télétravail au travers d'un accord collectif signé début 2018. Au 31 décembre 2017, le télétravail concerne 61% de la population éligible (collaborateurs en CDI-CDD de plus de six mois d'ancienneté) – la moyenne dans les entreprises du

secteur privé pratiquant le télétravail se situant entre 30% et 60% de télétravailleurs – pour une moyenne de trois jours télétravaillés par mois. Au travers d'un bilan réalisé sous forme de sondage, 97% des collaborateurs concernés déclarent que le bien-être des collaborateurs s'est amélioré, et 81% que leur motivation est renforcée.

LES ENTRETIENS DE SUIVI DE LA CHARGE DE TRAVAIL

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année permettent une alerte formalisée en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. En 2017, 20% des entretiens ont fait état d'une surcharge de travail ponctuelle en cours d'année, et 100% des cas ont donné lieu à des plans d'actions formalisés. La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel au sein de la Commission QVT une synthèse des alertes relevées, de leur niveau de gravité, ainsi que des plans d'actions mis en place.

En 2017, quatre collaborateurs ont bénéficié de la visite d'un médecin ergonomiste et d'une étude de leur poste de travail ; deux postes de travail ont été aménagés suite aux recommandations formulées.

Une vaccination gratuite contre la grippe a été proposée à l'ensemble des collaborateurs en 2017.

En matière de sécurité au travail, Foncière des Régions s'engage au-delà des prescriptions du législateur, avec un total de 11% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du travail (SST). La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations HO-B0⁽¹⁾ pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'information. Le taux d'accident du travail avec arrêt reste très faible, à 0,79%.

2.8.2.4. Favoriser la diversité et l'égalité

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Foncière des Régions inscrit sa politique dans la continuité des accords signés depuis 2011, en particulier dans l'analyse systématique des écarts de rémunérations au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieure à 5% de la médiane. Cinq membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée suite à cet examen en 2017.

La répartition de l'effectif évolue en faveur des femmes (58% à fin 2017 vs 55% à fin 2016) ; de même, concernant les fonctions managériales, l'égalité de répartition est proche : 48% des managers sont des femmes au 31 décembre 2017 vs 42% à fin 2016. En 2017, la part des femmes au sein du Comité de Direction de Foncière des Régions a atteint 37%, et 43% pour le Comité de Direction Européen.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Foncière des Régions a lancé en 2017 le programme *ex aequo* au niveau européen (2.8.1).

En matière de recrutement, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet, depuis 2013, d'une analyse afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Chaque année la Direction des Ressources Humaines présente aux membres de la Commission Égalité Diversité (représentants du personnel), un reporting du nombre de candidatures traitées par sexe, âge, situation de handicap, et ce à chaque étape du processus de recrutement (tri de CV, réponses apportées post-entretiens d'embauche, décision finale).

En 2017, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue.

› Répartition de la population managériale



En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Foncière des Régions a mis en place un entretien systématique avec la DRH dans l'année du 55^e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2017, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien et 30% ont souhaité être reçus (*versus* 64% en 2016, la baisse s'expliquant par un souhait des collaborateurs seniors de réaliser cet entretien tous les deux ans et non chaque année). Par ailleurs, Foncière des Régions permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Quatre salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2017, soit près de 15% de l'effectif senior.

2.8.2.5. Garantir un dialogue social transparent

En 2017, lors de trois réunions du Comité d'Entreprise (CE), les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur la politique sociale du Groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur ses orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment).

Le dialogue social a également été nourri par deux réunions extraordinaires du CE liées aux évolutions du Groupe, l'une dédiée à une opération de fusion impliquant l'intégration de trois collaborateurs, l'autre à la sortie de la cote de Foncière Développement Logements.

Le CE a également été associé puis consulté sur le déploiement de la Charte d'expérimentation du Télétravail, transformée en accord collectif à l'issue de l'expérimentation.

Les Instances Représentatives du Personnel (IRP) ont également été associées au projet d'évolution des garanties Frais de Santé (Mutuelle), qui a permis d'adopter les dispositions réglementaires dites du « Contrat responsable » de la Loi de financement de la Sécurité sociale de 2014, imposant des plafonds aux garanties des complémentaires santé, ceci afin de responsabiliser citoyens et professions médicales dans la maîtrise des dépenses de santé. Afin de maintenir un niveau de garanties pour un coût similaire, Foncière des Régions finance depuis le 1^{er} janvier 2018 à 75% la complémentaire santé de base des collaborateurs non-Cadres, et à 65% celle des Cadres (contre 70% et 60% précédemment).

Par ailleurs, depuis plusieurs années, Foncière des Régions obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO). En 2017, plusieurs mesures ont été reconduites dans ce cadre, et notamment l'attribution d'actions gratuites collectives.

Dans le cadre d'une politique plus globale de Développement durable, le Groupe assure, depuis le 1^{er} janvier 2017, le remboursement des frais de transport public des collaborateurs à hauteur de 80% (au lieu des 50% obligatoires). La signature d'un accord avec les Délégués

(1) L'habilitation électrique HO B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

Syndicaux sur le remboursement des indemnités kilométriques pour les collaborateurs effectuant en vélo leurs trajets domicile-travail va également dans ce sens.

2.8.2.6. Progresser ensemble

Foncière des Régions se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale dans ses propres implantations. Cette dynamique participe de la politique développement durable du Groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

2.8.2.6.1. Un bilan gaz à effet de serre annuel

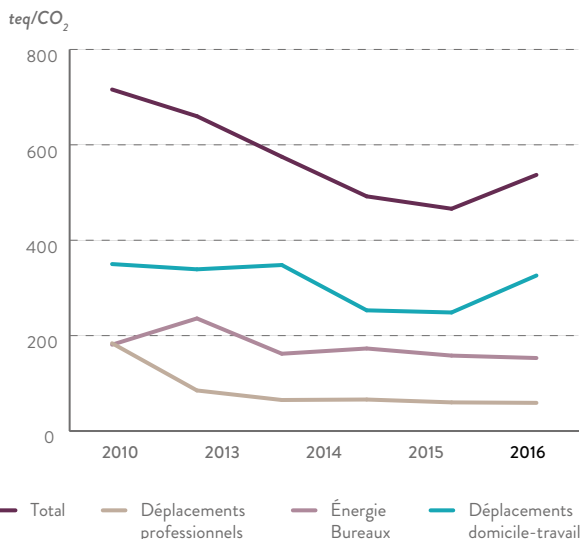
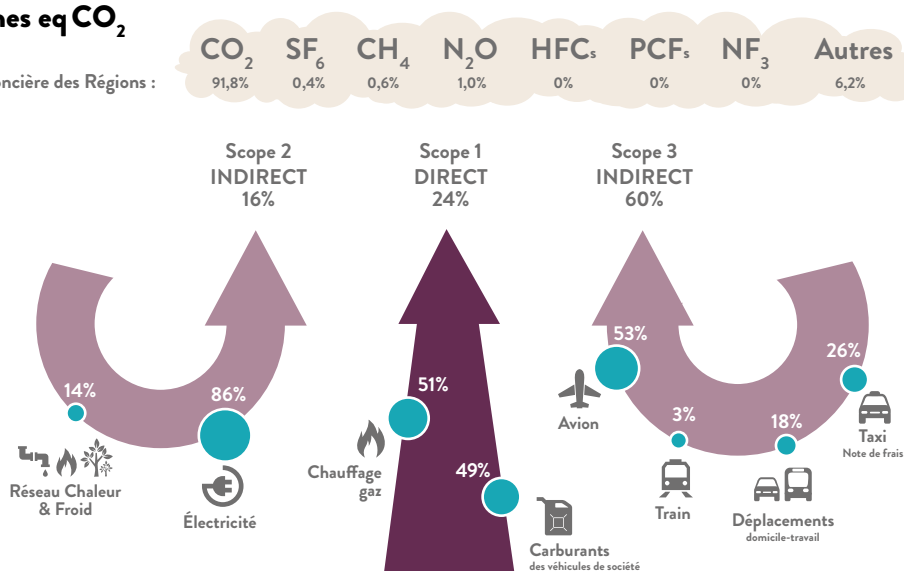
Chaque année, Foncière des Régions réalise un bilan gaz à effet de serre sur ses trois sites : deux à Paris et un à Metz (deux des sept étages de l'immeuble Le Divo). En 2017, ce périmètre couvre 96% de l'effectif de l'UES Foncière des Régions. Les calculs sont contrôlés par un tiers indépendant, EY, dans le cadre de sa mission de vérification des informations RSE.

Le bilan des gaz à effet de serre est calculé sur la base du tableau bilan carbone V7 de l'ADEME. Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émission distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- ◆ scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles de bâtiments ou véhicules de l'entreprise. Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation de gaz naturel (67 teqCO₂/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (64 teqCO₂/an)
- ◆ scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseau de chaleur : pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation d'électricité (74 teqCO₂/an) et aux réseaux de froid et de chaleur (12 teqCO₂/an)
- ◆ scope 3 – autres émissions indirectes : il s'agit de toutes les autres émissions indirectes, notamment le transport de personnes. Pour Foncière des Régions, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (261 teqCO₂/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (59 teqCO₂/an). Les émissions domicile/travail prennent en compte le mode de transport de chaque collaborateur, le type d'énergie lorsqu'un véhicule à moteur est utilisé, ainsi que le kilométrage réel.

Total : 537 tonnes eq CO₂

Décomposition Foncière des Régions :



La moyenne de 1,99 teqCO₂ par employé est en hausse en 2017 (contre 1,84⁽¹⁾ teqCO₂ en 2016, 1,93 en 2015, 2,2 en 2014, 2,3 en 2013 et 2,8 en 2010). Cette évolution est principalement liée à l'augmentation des déplacements professionnels, notamment des trajets en avion des collaborateurs entre les différentes entités du Groupe.

UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENT VERTUEUSE

Les collaborateurs sont encouragés à recourir aux transports en commun : les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion. Pour Paris et sa région, la solution Autolib' est proposée comme alternative au taxi et 80% du montant des frais de transports en commun sont pris en charge par l'entreprise. Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux sécurisés à Paris et à Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers de modes de déplacements plus respectueux de l'environnement. En 2017, Foncière des Régions a mis en place un Plan de Mobilité, reprenant les mesures déjà mises en œuvre et les pistes à développer pour permettre une réduction de l'empreinte carbone liée aux déplacements des collaborateurs.

(1) La donnée 2016 a été modifiée en 2017 suite à des retraitements.

2.8.2.6.2. Des locaux exemplaires

L'engagement de Foncière des Régions en matière de développement durable repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes. Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de l'entreprise en faveur de l'environnement et dans la vie de la cité. Les initiatives en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise. Les initiatives concrètes sont nombreuses :

- ◆ certification HQE de l'immeuble Le Divo et BREEAM In-Use des locaux du siège des 30 et 10 avenue Kléber à Paris 16^e
- ◆ travaux venant améliorer les consommations énergétiques des immeubles : chauffage et climatisation performants, éclairage LED, détection de présence dans les parties communes...
- ◆ tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons (soit environ 80% de déchets de bureaux). En 2017, 23 tonnes de déchets papier ont ainsi été collectées sur les deux sites parisiens, à comparer aux 21 tonnes collectées en 2016. La différence s'explique par la réalisation de travaux de réaménagement de bureaux, conduisant à déplacer des effectifs, l'occasion pour ceux-ci de faire du tri dans leurs armoires...
- ◆ extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique...)
- ◆ collecte et recyclage des capsules de café
- ◆ recours au maximum à des produits d'entretien et nettoyeurs bénéficiant d'un Écolabel
- ◆ collecte du toner des imprimantes, piles et bouchons plastiques, en vue de leur valorisation
- ◆ économies d'eau grâce à la mise en place de robinets avec détecteurs de mouvements, ainsi que des chasses d'eau double flux permettant de réduire significativement les consommations d'eau.

2.8.2.6.3. Des collaborateurs engagés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'Intranet du Groupe, ou encore les FDR

Meetings, consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information. Des experts (startup, bureaux d'études, avocats...) de sujets RSE (BIM, constructions bois, biodiversité...), ou innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) présentent des solutions novatrices ou des résultats d'études commanditées par Foncière des Régions (valeur immatérielle, cyber-sécurité...). Il peut également s'agir de visites d'immeubles remarquables avec les salariés autour de sujets d'innovation et de développement durables.

Dans le cadre de la politique papier, lancée en 2013, 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Foncière des Régions est certifié PEFC⁽¹⁾ (papier issu de forêts gérées durablement), et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives (rapports...) ou commerciales (brochures...). En 2017, la consommation de papier liée à l'impression s'élève à 1,95 t.

2.8.2.6.4. Des solutions IT exemplaires

En orientant résolument les évolutions de son système d'Information vers le cloud, la mobilité et les outils collaboratifs, Foncière des Régions confirme ses orientations fortes en matière de Développement durable et d'innovation.

La maîtrise de ses infrastructures propres et le déploiement d'outils toujours plus performants, notamment concernant la consommation (électricité, données...) permettent également une évolution favorable en matière d'empreinte carbone.

En matière de sécurité, les données sensibles « métiers » sont quant à elles gérées et sécurisées au sein de son propre *data center*. Un plan de continuité d'activité est mis en œuvre et testé périodiquement. La cyber sécurité a fait l'objet d'études spécifiques en 2017, et une assurance dédiée a été souscrite pour le périmètre corporate France, Allemagne et Italie.

2.8.3. Beni Stabili

Les effectifs de Beni Stabili sont indépendants de l'UES Foncière des Régions ; pour autant sa politique RH est animée par les mêmes ambitions : une rémunération adaptée aux performances de chacun, des plans de développement de carrières ambitieux, le respect de l'équilibre vie professionnelle/vie privée, une éthique professionnelle diffusée à tous via une Charte éthique dédiée (signée par chaque collaborateur du Groupe) et enfin une politique santé et sécurité adaptée.

2.8.3.1. Une intégration réussie



● Nombre de salariés au 31/12/2017

En décembre 2016, la société de Property Management Revalo a été reprise par Beni Stabili. Les effectifs de la filiale italienne de Foncière des Régions sont ainsi passés de 60 à 148 salariés répartis entre Milan et Rome.

Le nouvel ensemble accueille de nouveaux métiers et se dote de nouveaux outils (Altaix pour la facturation et le suivi comptable des loyers et des charges, etc.). Dans ce contexte, la proportion de contrats à durée déterminée (CDD) est passée de 3% à 10% en un an. Ces CDD correspondent essentiellement à la plus grande flexibilité requise dans l'activité de Property Management.

Le temps partiel reste peu développé en Italie, contrairement à ce qui est constaté au sein du Groupe en France, et surtout en Allemagne (2.8.4). La part de salariés qui a souhaité en bénéficier progresse lentement : 2% en 2015, 3% en 2016 et 4% en 2017.

L'une des conséquences majeures de l'intégration de Revalo a été l'augmentation significative du nombre de collaborateurs localisés à Rome : 99 au 31 décembre 2017, contre 28 à fin 2016.

Alors que les activités de Développement et d'Asset Management sont essentiellement basées à Milan celles de Revalo (Property Management, notamment pour compte de tiers) prennent place principalement à Rome. Afin d'assurer la synergie des équipes, les effectifs basés à Rome ont été rassemblés dans un même bâtiment.

(1) Programm for the Endorsement of Forest Certification.

Le changement de taille de Beni Stabili n'a en revanche pas eu d'impact significatif sur le pourcentage de managers, 21% des salariés (vs 20% à fin 2016) ou sur la répartition hommes/femmes, respectivement 52% (vs 53% à fin 2016) et 48% (vs 47% à fin 2016). La part de femmes managers a quant à elle évolué positivement en passant de 33 à 39% des effectifs. Ces données sont détaillées au chapitre 2.10.2.2 du présent document.

En hausse de 5 points par rapport à l'année précédente, 14 recrutements en CDI ont été effectués en 2017 afin de renforcer les équipes de développement, d'asset management et de Property Management. Ils correspondent exactement au nombre de départs, soit 9,5% de l'effectif 2017. En outre, 23 personnes ont bénéficié d'un processus de mobilité interne en 2017.

Le *turn-over* des effectifs de Beni Stabili a baissé de plus de 4 points, passant de 13,3% en 2016 à 9,5% en 2017, démontrant la confiance des collaborateurs dans la stratégie de l'entreprise, et ce, dans un contexte de marché de l'emploi pourtant tonique.

2.8.3.2. Faire grandir les compétences

Le programme de formation de Beni Stabili a été fortement renforcé en 2017, tant en matière de compétences métiers et langues (informatique, finance, anglais, etc.) que de *soft skills* (management, savoir-être, etc.).

En 2017, le nombre moyen d'heures de formations a atteint 13,9 heures par salarié (femmes : 11,4 heures ; hommes : 15,5 heures), dont 16,5 heures pour les non-managers et 8,8 heures pour les managers.

La Direction des Ressources Humaines a accompagné l'internalisation des activités de Property Management en lançant 10 ateliers au cours de l'année 2017, en vue d'unifier les méthodes de travail, de développer et de renforcer un certain nombre de compétences clés.

Ces ateliers ont été suivis par environ 30 salariés et les résultats ont été communiqués à l'ensemble des effectifs de Beni Stabili. Cet accompagnement de l'intégration des salariés de Revalo a renforcé l'esprit d'équipe et aidé à la mise en place de la nouvelle organisation, en capitalisant sur les compétences et sur l'expérience de chacun. À cette occasion, les équipes Développement et Property Management se sont rapprochées pour travailler ensemble, afin de mettre au point conjointement de nouveaux produits et services *premium* à destination des locataires et de partenaires de la société.

En Italie, le dispositif d'apprentissage est moins développé qu'en France. Chez Beni Stabili, il ne représente qu'1% des emplois au 31 décembre 2017 (inclus dans le périmètre de reporting social). Néanmoins, dans le cadre de la politique groupe en faveur de l'égalité des chances, il a été décidé de recevoir davantage d'étudiants en alternance au sein de l'entreprise.

2.8.3.3. Santé et sécurité, au cœur de la politique sociale de l'entreprise

Conformément à la réglementation italienne, les salariés de Beni Stabili sont représentés par un Comité Hygiène, Santé et Sécurité. Ce Comité se réunit au moins une fois par trimestre. Il existe également au sein de l'entreprise un poste de « Manager Sécurité des Travailleurs » en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur.

100% des salariés de Beni Stabili sont ainsi représentés dans des comités mixtes Direction/salariés sur les sujets de l'hygiène et de la sécurité, et qui visent à surveiller et donner des avis sur les aspects santé, sécurité au travail (SST). (GRI 403-1).

Le taux d'absentéisme reste stable chez Beni Stabili, autour de 2% depuis 2015.

En 2017, quatre accidents sont survenus sur le trajet domicile-travail des salariés, portant le taux d'accident du travail à 2,7%. Beni Stabili ne déplore aucun cas de maladie professionnelle ou de décès lié au travail parmi ses collaborateurs. Toutes les informations relatives à l'accidentologie sont enregistrées dans un système de suivi informatique « Santé et Sécurité ». Les taux de gravité et de fréquence sont respectivement de 0,34 et 18,13 en 2017.

2.8.3.4. Promouvoir l'égalité et la diversité

Les recrutements et mobilités sont autant d'opportunités saisies par Beni Stabili pour promouvoir la diversité et l'égalité. Le principe « à poste égal, rémunération égale » doit s'adapter en Italie au principe de prise en compte de l'ancienneté dans le calcul du salaire.

Bien que non exclusif des mesures complémentaires qui sont organisées par Beni Stabili pour saluer les performances et l'atteinte des objectifs (bonus, actions gratuites, plans de rétention), ce principe posé par la convention collective explique une différence, à poste égal, de niveau de rémunération moyenne de base entre hommes et femmes au sein de la société : les hommes, bénéficiant d'une ancienneté moyenne plus élevée que celle des femmes profitent donc d'une rémunération de base supérieure.

L'intégration de l'activité de Property Management a eu pour conséquence une diminution du salaire moyen de la société tout en réduisant l'écart salarial moyen entre les hommes et les femmes. À noter que ces écarts ont fait l'objet d'une analyse précise au premier trimestre 2017 : aucun écart non explicable n'a été identifié. Ce même travail sera renouvelé en 2018 pour tenir compte du nouveau périmètre incluant Revalo.

2%, c'est l'écart de salaire moyen des managers hommes vs femmes.

Beni Stabili prévient toute forme de discrimination. En ce sens, l'entreprise a notamment mis au point un guide du recrutement, à destination des Ressources Humaines et des managers, afin de rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Beni Stabili a également généralisé la mixité des candidatures pour tous les postes (2.9.1). L'égalité des chances entre les hommes et les femmes est également soutenue par la mise en place, à l'échelle européenne, du programme *ex aequo* (2.8.1).

Par ailleurs, tous les salariés ont accepté le Code de conduite de Beni Stabili à leur embauche. Ce Code rend opposable aux collaborateurs des règles d'honneur, d'éthique et de morale professionnelle ainsi que les actions à prendre pour en garantir le respect.

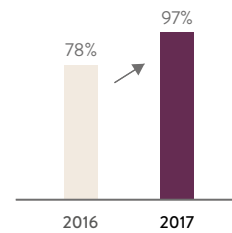
Enfin, au 31 décembre 2017, les effectifs de Beni Stabili comptent 4% de personnes en situation de handicap, soit deux fois plus qu'à fin 2016.

2.8.3.5. Développer un dialogue social constructif

Les entretiens annuels de performance, mis en place pour la première fois en 2015, concernent désormais la totalité de l'effectif. En 2017, 97% des entretiens ont été réalisés, en hausse de 19 points par rapport à 2016. En 2017 les salariés de Revalo en ont également bénéficié. Ils sont l'occasion, pour le collaborateur, d'identifier avec son manager les points d'amélioration et les besoins en formation.

Ces entretiens sont également utilisés dans l'analyse et l'attribution des rémunérations liées aux performances individuelles et collectives. Les primes et revalorisations de salaires ont concerné 70% des effectifs en 2017.

› Part des salariés ayant eu un entretien individuel en 2017



100% des effectifs sont couverts par une convention collective. Comme les différentes filiales de Foncière des Régions, Beni Stabili respecte la liberté d'association et le droit à la négociation collective.

2.8.4. Immeo

Avec 416 salariés (indépendants de l'UES Foncière des Régions) au 31 décembre 2017, Immeo représente presque la moitié des effectifs du Groupe.

Si le siège d'Immeo reste historiquement basé à Oberhausen, la localisation des effectifs évolue pour accompagner la stratégie de réallocation géographique du patrimoine à Berlin, Dresde, Hambourg et Leipzig. Une activité de développement d'immeubles neufs a également été lancée à Berlin en 2017.

Partageant les valeurs et les ambitions du Groupe, la politique Ressources Humaines d'Immeo repose notamment sur le recrutement et la rétention de talents. Ainsi, Immeo forme ses salariés pour les préparer à l'avenir et leur permettre de développer des compétences clés au sein d'un environnement de travail encourageant la productivité et la coopération entre équipes.

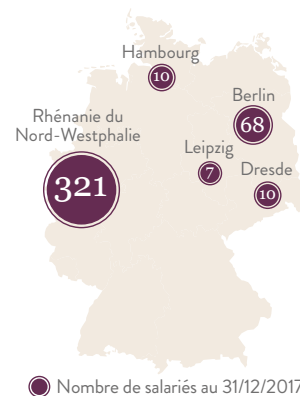
2.8.4.1. Répartition et évolution des effectifs en 2017

L'importance prise par Berlin ces dernières années dans l'activité d'Immeo a eu un effet sur la répartition géographique des effectifs Allemagne. Ainsi, au 31 décembre 2017, 68 collaborateurs travaillaient à Berlin, soit 19 de plus qu'en 2016. Toutefois, 77% de l'effectif restent localisés en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, dont une majeure partie au siège d'Oberhausen. Cette évolution, associée au développement des échanges entre les antennes régionales, a donné lieu à des formations spécifiques pour accroître l'efficacité du travail à distance et permettre une meilleure collaboration entre équipes.

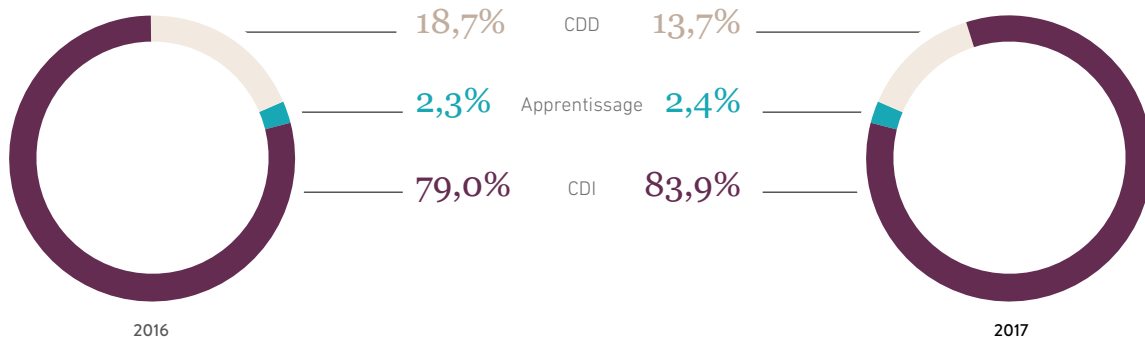
Immeo favorise l'accès à l'emploi des étudiants, avec des contrats à durée déterminée de 20 heures par semaine maximum, comme le prévoit la législation allemande. Ces contrats ne sont pas comptabilisés dans l'effectif total. De plus, l'entreprise a accueilli 10 étudiants en contrat de professionnalisation au cours de l'année.

Les effectifs d'Immeo montrent une quasi-parité entre hommes et femmes, représentant respectivement 51% et 49% des salariés. La part de femmes managers est à nouveau en augmentation pour la deuxième année consécutive : + 7,2 points par rapport à 2016. Ces résultats s'inscrivent dans la dynamique du programme européen *ex aequo*.

La part des salariés en contrat à durée indéterminée continue de croître cette année pour atteindre 83,9% de l'effectif total (vs 79% à fin 2016), preuve de l'importance donnée à la rétention des talents au sein d'Immeo.



› Répartition des salariés par type de contrat



Afin d'accroître son attractivité et d'assurer un bon renouvellement des équipes dans un contexte de marché de l'emploi dynamique, l'entreprise a mis en place un programme visant à renforcer sa marque employeur. Conçu en 2017, il prendra effet en 2018 avec notamment la refonte de son site Internet de recrutement et de nouveaux avantages et services pour les salariés (2.8.4.3). Durant l'année, 17 personnes de moins de 30 ans ont été recrutées, soit 34% des effectifs de cette classe d'âge à fin 2017.

En 2017, Immeo a accueilli 58 nouveaux collaborateurs (tous types de contrats confondus) pour répondre à ses besoins liés au départ de 39 salariés (principalement en retraite) et à la croissance de ses activités, notamment à Berlin. Le turn-over du personnel est de 9,4% en 2017, en diminution par rapport à 2016 pour les hommes (- 3,1 points) et encore plus nettement pour les femmes (- 5,3 points). Il est de 8,5% pour le personnel permanent (CDI). Le taux de recrutement est quant à lui en hausse, à hauteur de 13,9% cette année (vs 11% en 2016), preuve de l'attractivité d'Immeo.

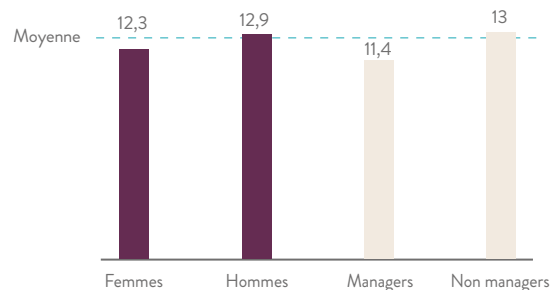
2.8.4.2. Développer et retenir les talents

Immeo porte une attention particulière à la formation de ses collaborateurs et au développement des compétences, tant individuelles que collectives.

Les programmes de formations sont élaborés par la Direction des Ressources Humaines d'Immeo en cohérence avec la stratégie du Groupe. Ils prennent évidemment en compte les besoins et demandes de chacun et visent à renforcer certaines compétences humaines (*soft skills*), techniques, informatiques, linguistiques ou encore juridiques. Par ailleurs, des sessions de coaching et des séminaires sont organisés pour permettre aux managers de prendre connaissance des nouvelles pratiques d'encadrement et de partager leurs expériences. Les personnels en charge de la commercialisation des logements bénéficient aussi de formations complémentaires en techniques commerciales.

La mise en place de la Charte éthique en 2016 a fait l'objet d'un important plan de formation à destination de l'ensemble des collaborateurs d'Immeo. En 2017, ce dispositif a couvert les nouveaux arrivants, ce qui explique la baisse du pourcentage de salariés formés comparativement à l'an passé (48% vs 90%). Néanmoins, le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé augmente de 50% par rapport à 2016 pour s'établir à 12 h 48.

› Nombre moyen d'heures de formation par salarié en 2017 par genre et responsabilité managériale



Afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, Immeo organise régulièrement des visites sur de nouveaux actifs ou dans des villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel.

En 2017, 18 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne, verticale ou horizontale.

La politique salariale d'Immeo a connu d'importantes évolutions en 2017 afin d'ouvrir la possibilité aux collaborateurs qui le souhaitent de bénéficier d'un système de rémunération plus incitatif lié à leur performance et contribution aux résultats de l'entreprise (2.8.4.6).

2.8.4.3. Garantir un environnement de travail respectueux de la santé et du bien-être

Le Groupe attache une grande importance à la sécurité et au bien-être de ses collaborateurs. Immeo mandate un spécialiste santé et sécurité, externe à l'entreprise, pour s'assurer, deux fois par mois, de sa conformité avec les standards en la matière.

Parallèlement, Immeo a mis en place un certain nombre d'actions en faveur du bien-être et de la santé de ses collaborateurs telles que vaccin contre la grippe, séances de détection du cancer de la peau, coaching anti-tabac, contribution financière à l'achat de lunettes, installation de bureaux à hauteur variable pour les salariés ayant des problèmes

de dos... Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport a été signé début 2018 pour permettre à ses collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels.

Après une augmentation en 2016, résultant essentiellement d'une épidémie de grippe, l'absentéisme a diminué cette année pour atteindre 3,6% (contre 4,1% en 2016). L'écart du taux d'absentéisme entre les hommes et les femmes est peu significatif (respectivement 3,3% et 3,9%).

L'organisation du temps de travail a évolué en conséquence du nouvel accord d'entreprise concernant la révision du modèle de rémunération (2.8.4.6), les salariés ayant choisi cette nouvelle organisation acceptent de travailler 40 heures par semaine. En ce cas, la durée des déplacements professionnels est intégrée dans le calcul du temps de travail.

Immeo a mis en place un processus de réintégration des salariés après une longue maladie, en coopération avec le médecin d'entreprise. Ces derniers bénéficient, après un long arrêt de travail, d'un accompagnement qui peut consister selon les cas en un aménagement du temps de travail, une modification de l'espace de travail ou encore un changement de poste.

L'accidentologie sur le lieu de travail ou lors des déplacements des collaborateurs fait l'objet d'un suivi par la Direction des Ressources Humaines. Compte tenu de l'activité d'Immeo, le principal risque d'accident pour les salariés concerne les déplacements professionnels et les trajets domicile-travail. Ainsi, en 2017, sur les huit accidents du travail comptabilisés, la moitié a eu lieu lors de ces trajets. Les autres accidents sont des incidents mineurs tels que des chutes sans conséquences graves ou de petites blessures (coupures). En 2017, Immeo n'a déploré aucun cas de maladie professionnelle ou d'accident mortel.

2.8.4.4. Lutter contre toute forme de discrimination

À travers différentes actions, Immeo s'engage à garantir l'égalité de traitement de l'ensemble de ses salariés.

L'entreprise assure un environnement favorable à la famille. Qu'il s'agisse de la mère ou du père, les parents peuvent bénéficier d'un aménagement du temps de travail durant leur congé parental et opter pour un temps partiel. 100% des salariés retrouvent leur poste à la fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, d'une modification leurs horaires de travail. Le télétravail peut également être mis en place, au cas par cas, selon la situation du collaborateur. L'emploi du temps peut également être rendu flexible pour les parents d'enfants de moins de 16 ans.

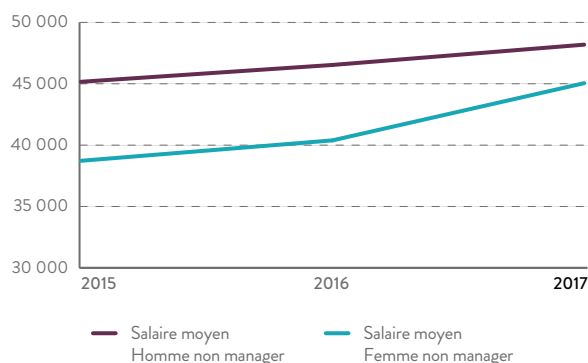
La politique d'Immeo en matière de rémunération est basée sur une stricte égalité hommes/femmes. Aspect important du Droit du Travail allemand, explicité dans l'AGG (Directive fédérale sur l'égalité de traitement) et repris dans la convention collective d'Immeo, l'employeur doit s'assurer que la rémunération est égale à compétences et postes égaux.

Les niveaux de rémunérations et les écarts de salaires moyens entre hommes et femmes font l'objet d'un suivi régulier. Le ratio du salaire moyen femmes/hommes est de 0,86 en 2017 (2.10.2.3) en progrès de 6 points par rapport à 2016 (0,80).

Cette évolution positive s'explique par l'augmentation du nombre de femmes managers (31,3% en 2017 vs 25,6% en 2016). La différence entre le salaire annuel moyen des femmes (46 595 €) et celui des hommes (53 884 €), s'explique à la fois par la part d'hommes managers, le niveau d'ancienneté plus élevé chez les hommes et le fait que 87% des salariés ayant recours au temps partiel sont des femmes.

Pour les non-managers, la tendance est à la convergence des niveaux de rémunération moyens entre hommes et femmes.

› Écart salarial entre les femmes et les hommes (catégorie non-manager)



La politique anti-discrimination couvre également la phase du recrutement : à l'occasion des processus de recrutement, la Direction des Ressources Humaines soumet au moins une candidature de chaque genre au manager de l'équipe concernée par le recrutement. Par ailleurs, suite à une décision de la Cour Constitutionnelle allemande et en avance sur ses pairs dans la lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres, Immeo ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi : « Titre de l'offre (Homme/Femme/Divers) ».

À compétences égales, l'entreprise favorise également les candidats souffrant d'un handicap. Cet engagement fort se traduit par la proportion élevée de collaborateurs en situation de handicap, de 5,1%.

2.8.4.5. Faciliter le dialogue avec les salariés

Le dialogue social au sein d'Immeo s'organise à travers divers canaux.

Comme en France et en Italie, la Constitution (Article 9 de la *Grundgesetz*) garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management d'Immeo, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de départements sont en charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise ou encore à la stratégie et à l'actualité du Groupe Foncière des Régions. Chaque année, Immeo organise un séminaire pour l'ensemble de ses collaborateurs. La session 2017 s'est déroulée à Berlin et a notamment permis de présenter les principales orientations stratégiques du Groupe ainsi que les avancées du projet *ex aequo* (2.8.1).

Afin de favoriser une ambiance productive et sereine, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits en collaboration avec les représentants du personnel. Strictelement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation, pilotée par le Directeur des Ressources Humaines appuyé par un représentant du personnel, entre la ou les personnes concernées. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre plusieurs cas de conflits avec succès.

2.8.4.6. Assurer une rémunération incitative

En 2017, Immeo a mis au point un nouveau modèle de rémunération des salariés. Jusqu'alors, une large majorité d'entre eux (75,8% en 2016) était couverte par un accord de branche concernant les métiers de la gestion immobilière.

Désireuse de favoriser un système de rémunération plus juste, basé sur la performance, Immeo a conclu un accord collectif qui lui est

propre, ouvrant un nouveau modèle de rémunération, incluant la possibilité d'avoir un bonus. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances de représentation du personnel. Les collaborateurs qui le souhaitent peuvent choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien de branche. Au 31 décembre 2017, 99% de l'effectif était couvert par l'un de ces deux accords collectifs ; seuls quatre managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent.

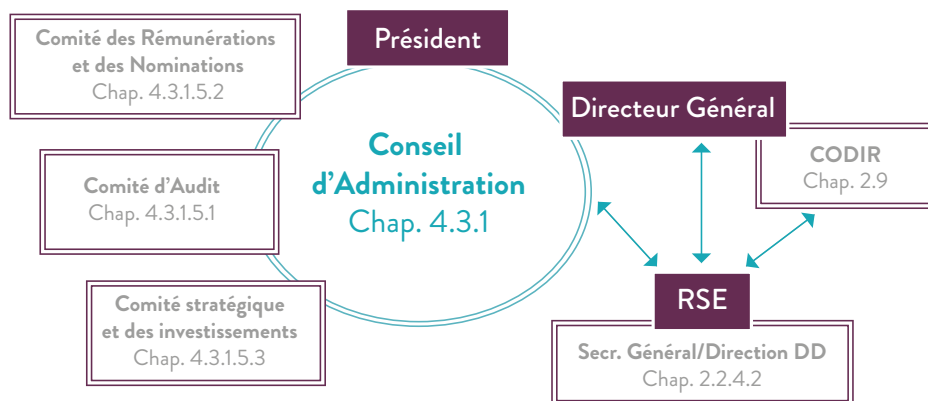
2.9. UNE GOUVERNANCE FONDÉE SUR L'ÉTHIQUE ET LA PERFORMANCE

Depuis plusieurs années la Gouvernance de Foncière des Régions a intégré le changement d'échelle du Groupe. Le premier actionnaire, Leonardo Del Vecchio, via sa holding Delfin, est Italien et depuis déjà plusieurs années la composition du Conseil d'Administration de Foncière des Régions porte une ouverture internationale. À l'occasion

des séminaires stratégiques du Conseil, des réunions sont régulièrement tenues ailleurs qu'à Paris (Berlin, Milan...) afin de mieux appréhender les particularités de certains produits et marchés. Enfin, depuis 2017 un Comité de Direction européen a été créé, en charge du pilotage de sujets transverses.

2.9.1. Une gouvernance ouverte et transparente

Foncière des Régions a opté en 2011 pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Président du Conseil d'Administration, également Administrateur indépendant, est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.



Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe et veille à leur mise en œuvre. Il accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Sa composition réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec un équilibre entre indépendance de ses membres, diversité, parité et ouverture internationale.

› La gouvernance en quelques chiffres

15
MEMBRES DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

60%
D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

40%
D'ADMINISTRATEURS
SONT DES FEMMES

1
CHARTRE ÉTHIQUE
EUROPÉENNE

4
EPRA AWARDS 2017
POUR FONCIÈRE DES RÉGIONS
ET BENI STABILI

2.9.2. Une structure de gouvernance qui répond aux recommandations du Code Afep-Medef et qui assure son efficacité

Dès novembre 2008, Foncière des Régions a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Elle se réfère aujourd'hui à ce Code, dans sa version révisée publiée le 24 novembre 2016, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et sur le Code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Depuis 2013, Foncière des Régions a renforcé la proportion d'Administrateurs indépendants et la féminisation du Conseil tout en veillant à renforcer les compétences du Conseil en matière notamment immobilière, juridique, environnementale et financière.

Ces progrès ont permis à Foncière des Régions de se doter d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés entre autres, en 2016, par l'obtention du Prix AGEFI Argent dans la catégorie « Dynamique de Gouvernance ».

2.9.3. La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

2.9.3.1. Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités

La gouvernance de Foncière des Régions repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration est composé de 15 membres :

Administrateur	Qualité	Âge	Nationalité	Date de première nomination au Conseil d'Administration	Année d'échéance du mandat	Membre de Comité ⁽¹⁾	Administrateur indépendant	Montant brut des jetons de présence
Jean Laurent	Président	73 ans	Française	31/01/2011	2019	C et invité B	x	-
Leonardo Del Vecchio	Vice-Président	82 ans	Italienne	31/01/2011	2019	C		12 000 €
ACM Vie, représentée par Catherine Allonas Barthe	Administrateur	63 ans	Française	31/01/2011	2018	C		19 000 €
Romolo Bardin	Administrateur	39 ans	Italienne	17/04/2015	2018	A – C		63 000 €
Delphine Benchetrit	Administrateur	49 ans	Française	17/04/2015	2018		x	34 000 €
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	64 ans	Monégasque	31/01/2011	2021	A – B	x	59 000 €
Sigrid Duhamel	Administrateur	52 ans	Française et Danoise	28/04/2014	2018	A	x	35 000 €
Bertrand de Feydeau	Administrateur	69 ans	Française	31/01/2011	2019	A	x	45 000 €
Christophe Kullmann	Directeur Général et Administrateur	52 ans	Française	25/04/2012	2020			-
Covéa Coopérations, représentée par Éric Lécuyer ⁽²⁾	Administrateur	64 ans	Française	17/02/2016	2019	C		51 000 €
Sylvie Ouziel	Administrateur	48 ans	Française	24/04/2013	2021	A	x	40 000 €
Predica, représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	56 ans	Française	31/01/2011	2021	B – C		52 000 €
Patricia Savin	Administrateur	52 ans	Française	27/04/2016	2020		x	30 000 €
Catherine Soubie	Administrateur	52 ans	Française	27/04/2016	2020	B	x	42 125 €
Pierre Vaquier	Administrateur	61 ans	Française	31/01/2011	2021	B	x	45 000 €
Sergio Erede	Censeur	77 ans	Italienne	17/04/2015	2019	Invité B – C		52 000 €

(1) (A – Comité d'audit / B – Comité des Rémunérations et des Nominations / C – Comité Stratégique et des Investissements).

(2) Laurent Tollié lui a succédé à compter du 1er janvier 2018.

Le Conseil d'Administration a procédé en 2015 à la nomination de Sergio Erede en tant que censeur du Conseil.

Conformément aux dispositions légales, le Comité d'Entreprise a désigné trois de ses membres pour le représenter aux séances du Conseil d'Administration. Ils assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs.

La liste des mandats et fonctions exercés par chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2017 est présentée au chapitre 4.3. du présent document de référence.

Le tableau suivant présente de manière synthétique, quelques-unes des bonnes pratiques de gouvernance mises en œuvre par Foncière des Régions au regard des préconisations formulées par le Code Afep-Medef :

	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations	Comité Stratégique et des Investissements
Membres indépendants/total	9/15 (60%) ⁽¹⁾	4/5 (80%) ⁽²⁾	3/4 (75%)	1/6 (17%)
Président	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Administrateur non indépendant
Durée des mandats	4 ans, échelonnés	N/A	N/A	N/A
Part des femmes	40% ⁽¹⁾	40%	25%	17%
Âge moyen des membres	58 ans	54 ans	58 ans	63 ans
Taux d'internationalisation	27%	60%	25%	33%
Évaluation du fonctionnement	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Nombre de réunions en 2017	8	3	2	5
Taux de participation en 2017	79%	80%	100%	68%

(1) Taux identique en 2016.

(2) Taux porté à 83% le 14 février 2018 suite à la nomination de Patricia Savin en qualité de membre du Comité d'Audit.

N/A : Non Applicable.

2.9.3.2. Un Conseil d'Administration majoritairement indépendant

Le Conseil d'Administration analyse chaque année, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, la qualité d'indépendance des Administrateurs en place. Le 14 février 2018, le Conseil d'Administration a procédé à cet examen annuel, et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2018 la qualification d'indépendance de Delphine Benchetrit, Jean-Luc Biamonti, Sigrid Duhamel, Bertrand de Feydeau, Jean Laurent, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Catherine Soubie et Pierre Vaquier, représentant 60% des Administrateurs en fonction. Pour mener cette analyse, le Conseil a retenu les critères fixés par le Code Afep-Medef et les a appréciés au cas par cas. Il a également cherché à établir si un Administrateur, qui pourrait être considéré indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretenait pas d'autres liens susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision, ou, si un Administrateur, bien que pouvant être considéré comme non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, était pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société (paragraphe 4.3.1.4.3).

2.9.3.3. Un équilibre renforcé entre hommes et femmes

À l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, avec une année d'avance par rapport à l'échéance légale, le Conseil d'Administration de Foncière des Régions a atteint une proportion de femmes de 40%.

2.9.3.4. Un Conseil d'Administration efficient

Après plusieurs évaluations internes, la société a procédé, à la fin de l'exercice 2013, à une première évaluation indépendante réalisée par Egon Zehnder, cabinet externe spécialisé, pour examiner la capacité du Conseil d'Administration à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue son organisation et les modalités de son fonctionnement. Depuis, le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations issues de cette évaluation. Ainsi le Conseil d'Administration a notamment :

- ◆ renforcé ses compétences immobilières et internationales, amélioré le processus d'intégration des nouveaux administrateurs, systématisé le suivi des décisions du Conseil et les *post-mortem* pour les opérations d'investissements, et étendu la concertation sur la gestion des risques, en partageant plus largement les travaux du Comité d'Audit sur le sujet.
- ◆ poursuivi l'application des préconisations issues de l'évaluation indépendante du fonctionnement du Conseil, et notamment celles relatives au développement des interactions entre Administrateurs, et au partage de l'analyse sur la stratégie et les risques.

L'évaluation interne réalisée fin 2016 par la société au moyen d'un questionnaire anonyme et très exhaustif, a permis de souligner la représentation équilibrée et efficace du Conseil d'Administration, qui dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. Les membres du Conseil disposent de profils et de compétences diversifiés, adaptés aux enjeux du secteur d'activité (compétences comptables, financières, bancaires, entrepreneuriales, environnementales, juridiques et immobilières). Par ailleurs, la présence accrue des dirigeants des principales Directions du Groupe aux réunions est appréciée, en ce qu'elle renforce l'éclairage opérationnel. Enfin, les séminaires stratégiques tenus tous les deux ans permettent d'analyser les nouveaux enjeux et positionner la stratégie de l'entreprise.

En 2017, le Président du Conseil a veillé à appliquer les nouvelles recommandations issues de cette évaluation, en mettant en œuvre les actions suivantes :

- ◆ à l'occasion de la 2^e édition du séminaire stratégique du Conseil (à Milan, en juin 2017) : présentation aux Administrateurs de la stratégie du Groupe à horizon 2022, veille sectorielle sur les sujets de croissance interne et externe, et analyse approfondie de la concurrence
- ◆ durant l'année 2017, évocation des sujets relatifs aux quatre axes de la politique RSE du Groupe (bâtiments durables, capital humain, gouvernance et parties prenantes), aux résultats du baromètre engagement 2017 et à la politique Ressources Humaines du Groupe
- ◆ mise en place de nouvelles cartographies des risques, présentées lors du Comité d'Audit du 27 septembre 2017, intégrant notamment les risques sur les filiales du Groupe et les risques relatifs aux nouveaux métiers.

◆ La société veille, à travers l'application du règlement intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Aux termes des dispositions de ce dernier, chaque Administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou mandataire social.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil ou de tout Comité, relatifs à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

◆ En rémunération de leur activité, les Administrateurs et le Censeur reçoivent des jetons de présence dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Ces jetons de présence comprennent, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités. La rémunération des Administrateurs et du Censeur est présentée au chapitre 4.3. du présent document de référence.

2.9.4. Un Comité de Direction intéressé aux performances RSE

Au cours de l'exercice 2017, la société a fait le choix de regrouper le Comité Exécutif avec le Comité de Direction, qui est consulté à chaque décision ou opération importante en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs.

Le Comité de Direction est depuis février 2018 composé de 11 membres dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du Groupe :

- ◆ Christophe Kullmann – Directeur Général
- ◆ Olivier Estève – Directeur Général Délégué
- ◆ Dominique Ozanne – Directeur Général Délégué
- ◆ Marjolaine Alquier – Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes
- ◆ Thierry Beaudemoulin – Directeur Général Résidentiel France et Allemagne
- ◆ Audrey Camus – Directrice du Développement Bureaux France

2.9.5. Les Assemblées Générales

- ◆ Depuis 2013, Foncière des Régions met à disposition de ses actionnaires un outil Internet leur permettant de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale.
- ◆ Au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Foncière des Régions a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

2.9.3.5. Un Conseil d'Administration attentif aux enjeux RSE

Compte tenu de l'importance des enjeux que représente le développement durable pour Foncière des Régions et pour ses parties prenantes, le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées annuellement au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société en matière de responsabilité environnementale, sociale, et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de ceux de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les ratings obtenus auprès des agences de notation extra-financière. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le Groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre. En avril 2017, la situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique développement durable de Foncière des Régions a été présentée au Conseil d'Administration. Un examen complémentaire détaillé de la politique en matière de gestion des Ressources Humaines a été effectué en novembre 2017.

- ◆ Alexei Dal Pastro – Directeur Général Bureaux Italie
- ◆ Laurie Goudallier – Chief Digital Officer
- ◆ Yves Marque – Secrétaire Général
- ◆ Tugdual Millet – Directeur Financier
- ◆ Marielle Seegmuller – Directrice des Opérations Bureaux France.

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité (36% de femmes) qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétence, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe.

Le Comité de Direction de Foncière des Régions est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable. Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité.

- ◆ Les résultats des votes des Assemblées Générales sont publiés sur le site Internet de la société au plus tard dans les deux jours ouvrés qui suivent la réunion.
- ◆ En application des dispositions réglementaires en vigueur et sur la base du capital social arrêté au 31 décembre 2017, les actionnaires souhaitant déposer des points ou des projets de résolutions doivent justifier d'une participation de 1 321 199 €, représentant environ 0,59% du capital social.

2.9.5.1. Compte rendu de l'Assemblée Générale du 26 avril 2017

Outre les délégations financières, les résolutions majeures soumises au vote des actionnaires en 2017 ont eu trait à l'approbation des comptes sociaux et consolidés de la société, à l'affectation du résultat et à la distribution du dividende, à l'approbation des conventions réglementées, à l'approbation des politiques de rémunération des dirigeants mandataires sociaux, à l'avis consultatif des actionnaires sur les éléments de rémunération de ces dirigeants mandataires sociaux pour 2016, et au renouvellement d'Administrateurs.

L'Assemblée Générale de 2017 a été l'occasion de répondre aux questions des actionnaires, notamment sur l'impact pour le Groupe de l'évolution de l'organisation au sein d'Accor, les conditions financières attachées aux obligations émises en 2014 et 2016, l'écart de rémunérations du Président du Conseil et du Directeur Général au regard de leurs responsabilités, l'utilisation de délégations financières pour des projets de croissance externe de la société, les raisons du désinvestissement de la société dans le secteur des parcs de stationnement, la stratégie immobilière et patrimoniale de la société, la rentabilité des immeubles verts (certifiés HQE, BREEAM...), la stratégie de la société vis-à-vis des actionnaires minoritaires de ses différentes filiales cotées, l'anticipation de la société sur l'évolution des taux d'intérêt en 2017, l'avancement du projet « Cœur d'Orly » et le traitement fiscal du dividende 2016.

Statistiques Assemblée Générale

	Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016		Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017		Variation 2016/2017	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	1 379	1 381	1 551	1 535	+ 12,47%	+ 11,15%
Nombre d'actions exprimant un vote	54 712 228	54 688 580	59 327 799	59 303 261	+ 8,44%	+ 8,44%
Taux de participation	82,12%	82,09%	80,43%	80,40%	- 1,69 point	- 1,69 point
Taux d'approbation des résolutions	96,16%	93,22%	96,44%	99,36%	+ 0,28 point	+ 6,14 points

2.9.5.2. Consultation des actionnaires sur le say on pay

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 26 avril 2017 ont statué pour la première année sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes,

variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) au titre des 5^e, 7^e et 9^e résolutions (*say on pay ex ante*).

Les actionnaires se sont prononcés très favorablement sur ces résolutions avec un taux moyen d'approbation de 98,46%, saluant ainsi l'équilibre des politiques de rémunération.

		Pourcentage de voix pour :
Jean Laurent	Président du Conseil d'Administration	99,82%
Christophe Kullmann	Directeur Général	97,75%
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	97,83%

Les montants résultant de la mise en œuvre de ces politiques de rémunération et versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 19 avril 2018 dans le cadre d'un vote contraignant au titre des 9^e à 11^e résolutions (*say on pay ex post*), étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels sera conditionné à l'approbation en 2019 par l'Assemblée Générale des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux versés ou attribués au titre de l'exercice 2018.

Consultés en application de la recommandation n° 26 du Code Afep-Medef, les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 26 avril 2017, ont été sollicités à titre d'avis consultatif sur la rémunération individuelle due au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de ses 6^e, 8^e et 10^e résolutions. Les actionnaires se sont prononcés très favorablement sur ces résolutions, avec un taux moyen d'approbation de 99,30%.

		Pourcentage de voix pour :
Jean Laurent	Président du Conseil d'Administration	99,89%
Christophe Kullmann	Directeur Général	99,02%
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	99,00%

2.9.6. Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Foncière des Régions entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels, une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Elle mène un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Foncière des Régions participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (J.P. Morgan, Merrill Lynch, etc.).

Foncière des Régions adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et américaines, et organise, à destination de ce public, une quinzaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

2.9.6.1. Foncière des Régions à l'écoute de ses actionnaires individuels

Foncière des Régions édite une lettre, destinée à ses 12 500 actionnaires individuels, envoyée par voie postale. Foncière des Régions met à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

2.9.6.2. Une politique saluée lors des EPRA Awards 2017

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Foncière des Régions et de Beni Stabili, ont été reconnues lors de la Conférence annuelle de l'EPRA de 2017, avec l'attribution de quatre trophées : Foncière des Régions et Beni Stabili ont en effet reçu chacune deux *EPRA Gold Awards*, l'un pour la partie financière de leur document de référence 2016 et un second pour la qualité du reporting extra-financier de ce même document et de leur conformité aux *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

Ces trophées soulignent la pertinence du modèle intégré de Foncière des Régions, qui déploie les meilleures pratiques à l'échelle européenne.

2.9.7. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques

Foncière des Régions est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. Beni Stabili a également rejoint le Pacte Mondial en 2016. La même année, Monsieur Ban Ki-moon, Secrétaire Général de l'ONU, a appelé les entreprises et le secteur privé à aligner leurs décisions en matière d'investissements et d'infrastructures sur les 17 objectifs de développement durable (ODD) du Programme à l'horizon 2030, dans le but de maintenir la hausse des températures mondiales en dessous de 2 degrés, voire 1,5 degré Celsius⁽¹⁾. Le tableau du chapitre 2.10.4 ainsi que les COP 2017 de Foncière des Régions et de Beni Stabili y font expressément référence en situant ses différentes actions RSE vis-à-vis des différents ODD.

Foncière des Régions intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte achats responsables.

Les différentes COP de Foncière des Régions et de Beni Stabili sont publiées sur le site Internet du Groupe :

- ◆ <http://www.foncieredesregions.fr/Responsabilite/Politique-RSE> et sur le site du *Global Compact* : <http://www.unglobalcompact.org/participant/15495-Fonciere-des-Regions>
- ◆ <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/active/398431>.

2.9.7.1. La Charte éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Foncière des Régions, la Charte éthique, qui possède un socle commun adapté aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, couvre l'ensemble des collaborateurs français, allemands et italiens du Groupe. Elle est consultable sur les sites Internet et Intranet de Foncière des Régions (<http://www.foncieredesregions.fr>), et de Beni Stabili (<http://www.benistabili.it>) ainsi que sur le site Intranet d'Immeo.

La Charte définit les principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. Elle décrit la gouvernance de l'éthique, telle que mise en œuvre dans les différents métiers du Groupe. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants :

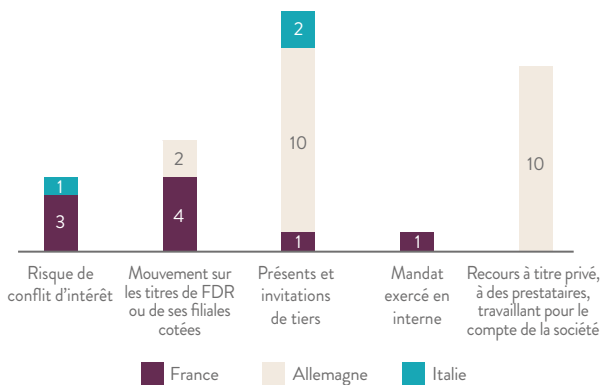
- ◆ le respect des lois et des règlements
- ◆ le respect des personnes (sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers)
- ◆ le respect de l'environnement
- ◆ le respect des règles concernant le délit d'initié
- ◆ la prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur, respect des règles concernant la corruption)
- ◆ la protection des actifs de Foncière des Régions (protection de l'information, des biens et des ressources)
- ◆ la transparence et l'intégrité de l'information.

(1) <http://www.un.org/apps/newsFr/storyF.asp?NewsID=37518#.V3jsleRHY4A>.

Cette Charte a été révisée au cours de l'année 2015 pour prendre en compte les derniers dispositifs en place en matière d'éthique (comme le système d'alerte) et également renforcer et préciser les comportements recommandés aux salariés en matière de conflit d'intérêts. Elle est en cours de revue depuis fin 2017 pour préciser le fonctionnement du système d'alerte et la protection du lanceur d'alerte suite notamment à la réglementation Sapin 2.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assure que la Charte éthique est diffusée à l'ensemble des collaborateurs français, allemands et italiens. Chaque nouveau collaborateur se voit ainsi remettre la Charte lors de son arrivée au sein du Groupe. En outre, lors des formations régulières sur les procédures, appelées « Matinales du Process » (cf. chapitre 4.1.2.2.1.3 du document de référence), chaque collaborateur bénéficie, tous les deux à trois ans, d'un rappel sur les grands principes de la Charte éthique et sur le rôle du déontologue. Le déontologue, désigné en la personne du Secrétaire Général en France, du Directeur Juridique en Allemagne et du Responsable de l'Audit Interne en Italie, participe à la définition des règles et des devoirs en matière d'éthique professionnelle et veille à leur respect dans l'entreprise. Il apporte aide et conseils à tout collaborateur qui le sollicite en matière d'éthique et contribue à l'adoption et au déploiement de la Charte éthique. En 2017, 34 consultations ont été reçues et traitées par les déontologues du Groupe. En 2017, aucun salarié n'a fait l'objet de mesures disciplinaires liées au non-respect de la Charte éthique. Par ailleurs, Foncière des Régions n'a pas fait l'objet de sanctions relatives à la corruption.

➤ Nombre de sollicitations des déontologues en 2017



2.9.7.2. Prévenir des risques de fraude et de corruption via le système d'alerte

Dans le respect des dispositions du 10^e principe du Pacte Mondial, qui invite les entreprises à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin, Foncière des Régions a renforcé son attention sur ces sujets.

Au regard des constats issus de l'actualisation de la cartographie des risques, et de la réglementation accrue en matière de lutte contre la fraude et la corruption, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, les risques de fraude et de corruption devaient faire l'objet d'une cartographie spécifique intégrant les risques en Allemagne et en Italie.

Foncière des Régions a pour cela décidé de se faire accompagner par un conseil spécialisé, permettant ainsi une plus grande transparence et également de se comparer aux meilleures pratiques. La cartographie pourra donner lieu à des recommandations qui feront l'objet d'un suivi particulier par la Direction Générale. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de sociétés, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne

la connaissance des intermédiaires. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les salariés en charge des transactions au risque de fraude et leur rappelle le niveau de tolérance zéro applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraudes » sont réalisés régulièrement dans le Groupe et n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Afin de renforcer les outils de prévention des risques, Foncière des Régions a mis en place un système d'alerte en France, en Italie et en Allemagne. Il est réservé à des cas précis de faits graves et intentionnels, pouvant nuire à la société, exclusivement dans les domaines suivants : comptable, bancaire, financier, lutte contre la corruption, manquement au droit de la concurrence, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail, et protection de l'environnement.

Ainsi, tout collaborateur du Groupe peut faire part d'un risque qu'il aurait identifié dans ces domaines, en contactant le déontologue par tout moyen à sa convenance, y compris via une adresse email dédiée. Les processus de saisie sont plus amplement décrits dans la Charte éthique.

2.9.7.3. S'assurer d'une concurrence loyale

Foncière des Régions, dans l'exercice de son activité et plus particulièrement lors des processus de vente, acquisition et réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays (dont en France, articles L. 410-1 et suivants du Code de commerce). La société a donc mis en place des procédures couvrant ce risque : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

Les salariés concernés sont sensibilisés à ce risque lors des « Matinales du Process ». En fonction des montants et types d'opérations, une, deux, voire trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la meilleure. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés chaque année sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure d'appels d'offres. Ils n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit *Antitrust*) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

2.9.7.4. Lutte anti-blanchiment

Foncière des Régions et ses filiales françaises ont mis en place, en 2010, un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs concernés. La procédure a été revue en 2012 pour préciser son périmètre d'application. Le Directeur de l'Audit et Contrôle Interne est désigné Responsable « LAB/LFT » et un Correspondant et Déclarant Trafin a été nommé au sein de la Direction Juridique *Corporate*.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés, dans tous les cas où une société du Groupe prête son concours en qualité d'intermédiaire pour le compte d'un tiers, dans le cadre de la vente ou l'achat d'un immeuble, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, ainsi que, depuis peu, pour les locations.

La mise en place du dispositif LAB a été soutenue par une vaste campagne de formation, initiée en 2010, auprès d'une soixantaine de collaborateurs français, au moyen d'un support de formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle contribue à l'adaptation constante du dispositif. Des formations visant plus particulièrement des Assets Managers ont eu lieu en 2012 et un rappel lors des formations dites « Matinales du Process » a été effectué en 2014-2015 et sera renouvelé en 2018.

2.9.7.5. Implication dans des organisations nationales ou internationales

Foncière des Régions n'exerce pas d'action de lobbying direct. En revanche, elle contribue à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Foncière des Régions est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Foncière des Régions, est Président depuis 2011. Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de

Foncière des Régions est Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable et animateur du groupe Professionnel Développement Durable de RICS France et associé à des travaux européens de la RICS : publication annuelle *Going Green*, etc. Par ces implications, Foncière des Régions joue un rôle majeur dans la promotion de la prise en compte de l'environnement et de la RSE en France et en Europe. Ses engagements dans des groupes de travail (Orée, Valeur Immatérielle, SBA (*Smart Building Alliance*)...), dans l'incubateur de start-up Immowell Lab, sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB...) ou européennes (RICS, EPRA...) et son engagement à titre de signataire de la Charte Paris Action Climat, témoignent de son engagement pour contribuer à la réflexion sur l'immobilier durable.

Foncière des Régions et ses filiales ne versent pas de fonds, ni ne fournissent des services à un aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat. Néanmoins, l'entreprise respecte les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique.

2.10. LA PERFORMANCE RSE

2.10.1. Indicateurs environnementaux

Conformément aux dispositions du décret du 24 avril 2012, le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Foncière des Régions. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie (Beni Stabili), Résidentiel Allemagne (Immeo SE) ; Hôtels et Murs Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année.

Traitement et analyse des données de consommations par le CSTB

Une fois collectées et consolidées par la Direction Développement Durable du groupe Foncière des Régions, les consommations sont traitées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), qui agit à deux niveaux :

- ◆ calculs des corrections climatiques hiver et été appliquées aux consommations d'énergie. Cette méthode permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence. Par exemple : statistiques trentenaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine. Cette correction est effectuée pour les consommations liées au chauffage ou à la climatisation. Elle ne concerne pas les autres consommations (éclairage...) et rend comparables les résultats d'une année sur l'autre
- ◆ en extrapolant certaines données à l'ensemble d'un portefeuille à partir de ratios d'intensité par m² calculés sur la base de consommations réelles. Ces extrapolations sont calculées en marge des recommandations de l'EPRA, à titre indicatif, et visuellement signalées au lecteur.

Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Foncière des Régions contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur

de l'immobilier. Foncière des Régions tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

Afin de simplifier la lecture des éléments de reporting, les indicateurs environnementaux ont été regroupés et utilisent un code couleur :

- ◆ **fond vert** : c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit d'immeubles multilocataires, sur lequel les équipes de Foncière des Régions ou de ses filiales ont le « contrôle opérationnel », c'est-à-dire la gestion directe. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées auprès des services de Property Management interne ou externe pour le compte de l'entité propriétaire
- ◆ **fond blanc** : cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Foncière des Régions ou ses filiales n'ont pas de « contrôle opérationnel », la gestion directe en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit :
 - ◆ d'immeubles multilocataires : équipements mutualisés et parties communes
 - ◆ d'immeubles monolocataires : la plupart des Bureaux détenus en France et la totalité des Hôtels et Murs entrent dans cette catégorie.

Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont identiques à ceux des portefeuilles de chaque activité : m²SHON en France – m²GLA en Italie – m²Nütz en Allemagne.

Dans un souci de précision et de transparence, si une consommation est manquante pour l'une des énergies ou pour l'eau, elle ne fait pas l'objet d'estimation, ce qui impacte le taux de couverture du portefeuille. Par exception, si une estimation ou extrapolation est calculée, elle est explicitée dans le commentaire accompagnant le tableau de reporting concerné.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les Best Practice Recommandations de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ○ Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA	Autoévaluation de conformité	L'approche de Foncière des Régions
Indicateurs environnementaux		
Consommation totale d'électricité (kWh annuel)	●	Elec-Abs – Foncière des Régions reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie de réseau de chaleur et de froid (kWh annuel)	●	DH&C-Abs – Foncière des Régions reporte sur les consommations d'énergie de réseau de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (kWh annuel)	●	Fuel-Abs – Foncière des Régions reporte sur les consommations d'énergie issue de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.
Intensité énergétique des bâtiments (kWh/m ² /an)	●	Energy-Int – Foncière des Régions reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m ² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire.
Émissions totales directes de GES (teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Dir-Abs – Foncière des Régions reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (teqCO ₂ /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du GHG Protocol.
Émissions totales indirectes de GES (teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (teqCO ₂ /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du GHG Protocol.
Intensité carbone des bâtiments (kgeqCO ₂ /m ² /an)	●	GHG-Int – Foncière des Régions reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m ² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ² SHON).
Volume total d'eau prélevé par source (m ³ annuel)	●	Water-Abs – Foncière des Régions reporte ses consommations totales annuelles en eau en m ³ pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment.
Intensité eau des bâtiments (litres/personne/an ou m ³ /m ² /an)	●	Water-Int – Les données sont reportées en m ³ /m ² SHON/an. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m ² SHON).
Masse totale des déchets par mode de traitement (tonnes annuelles)	●	Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci via les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale. La proportion de déchets par mode de traitement (% du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, Water-LfL Waste-LfL – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période. Exemple : <ul style="list-style-type: none"> en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles 65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N. Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.
Type et nombre d'actifs certifiés	●	Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Autoévaluation de conformité	L'approche de Foncière des Régions
Indicateurs sociaux		
Diversité des genres au sein de l'entreprise	●	Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Foncière des Régions explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N.
Ratio salarial entre hommes et femmes	●	Diversity-Pay – En 2017, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> .
Formation et développement des compétences des salariés	●	Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe.
Évaluation de la performance des salariés	●	Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe.
Nouveaux recrutements et turnover	●	Emp-Turnover – Foncière des Régions publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les Directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent).
Santé et sécurité des salariés	●	H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles.
Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité	●	H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Foncière des Régions et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur.
Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité	●	H&S-Comp – Foncière des Régions publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'enceinte de ses propres locaux.
Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement	●	Comty-Eng – Foncière des Régions réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités bureaux, en France et, depuis deux ans en Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées au chapitre 2.7.
Indicateurs sociétaux		
Composition de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Board – Foncière des Régions publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : <ul style="list-style-type: none"> ♦ synthétisées au chapitre 2.9 du présent document ♦ et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du Document de Référence 2017 de Foncière des Régions : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux.
Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document.
Processus de gestion des conflits d'intérêts	●	Gov-Col – la prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracées au chapitre 5 du Document de Référence 2017 de Foncière des Régions.

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Autoévaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	<p>Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Foncière des Régions ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués sur fond vert dans les tableaux du chapitre 2.11.3.</p> <p>Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret du 24 avril 2012. Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie (Beni Stabili), Résidentiel allemand (Immeo) ainsi que Hôtels et Murs Europe.</p> <p>Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble.</p> <p>La période de reporting environnemental correspond à la période 1^{er} janvier/31 décembre, sauf pour le Résidentiel Allemagne où la périodicité 1^{er} octobre/30 septembre a été retenue.</p>
Répartition des consommations propriétaire – locataire	●	<p>Le reporting de Foncière des Régions distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Périmètre « corporate » : il s'agit des immeubles de siège. ♦ Périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Foncière des Régions ou Beni Stabili ou Immeo SE ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du <i>GHG Protocol</i>. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs. ♦ Périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multilocataires (dont Foncière des Régions a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles monolocataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. <p>Foncière des Régions ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multilocataires. Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).</p>
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	<p>Comme indiqué précédemment, le reporting de Foncière des Régions intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.10.1.5 sous l'appellation Sièges sociaux.</p>
Normalisation des calculs d'intensité	●	<p>Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m².</p> <p>Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs.</p> <p>En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (<i>ef</i>), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (<i>ep</i>) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.</p>
Analyse par segment	●	<p>Foncière des Régions a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Bureaux Italie (Beni Stabili), Résidentiel allemand (Immeo) ainsi que Hôtels et Murs Europe.</p>
Taux de couverture de la collecte de données	●	<p>Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (% de m² SHON) ainsi qu'en nombre d'immeubles.</p>
Narratif sur la performance	●	<p>Foncière des Régions apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ dans les chapitres 2.3 à 2.6 ♦ dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. chapitre 2.10.1).

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Autoévaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Assurance – vérification par un tiers indépendant	●	Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la GRI Standards (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le document de référence annuel de Foncière des Régions et dans son rapport Développement Durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Foncière des Régions.
Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA	●	Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le document de référence annuel de Foncière des Régions et dans son rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Foncière des Régions.
Matérialité	●	Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le Document de Référence et le rapport de développement durable de Foncière des Régions. Les sujets les plus matériels font l'objet d'une attention particulière et d'un suivi plus étroit.

2.10.1.1. Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte au 31 décembre 2017 sur 123 sites sur les 256 du périmètre financier, excluant les actifs en construction ou en rénovation, acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des ASL (Associations Syndicales libres). Enfin, un portefeuille de 60 immeubles non « core » représentant 0,7% du parc en valeur n'a pu être retenu dans le périmètre, n'ayant pas encore fait l'objet d'une étude de cartographie énergétique et environnementale du parc.

Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Les ratios sont calculés en rapportant les consommations collectées à l'ensemble des surfaces du bâtiment pour les immeubles monocataires et pour les parties communes ou à la quote-part de parties privatives louées pour lesquelles les données de consommation ont pu être collectées. Le taux d'occupation a un impact sur la consommation globale de l'immeuble ainsi que sur les ratios calculés. Par exception au principe de consommations énergétiques « process inclus », les consommations des équipements téléphoniques des immeubles loués à Orange sont écartées des calculs sur la base d'une appréciation réalisée par le CSTB.

Les résultats sont présentés ci-dessous avec les corrections climatiques (été et hiver). Les corrections climatiques sont calculées par le CSTB de façon à rendre plus comparables les performances d'une année ; les résultats (énergie et carbone) sont présentés à l'aide de graphes aux chapitres 2.3.4.

Certifications – (Cert-tot) (cf. chap. 2.3.2)

Au 31 décembre 2017, 72,8% (en valeur) des immeubles de Bureaux, propriété de Foncière des Régions, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou bénéficient d'un label de performance énergétique reconnue BBC (Bâtiment Basse Consommation), ou RT Globale. Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Le taux est de 77,5% à fin 2017 si l'on rapporte la part d'immeubles certifiés et/ou labellisés au portefeuille d'immeubles « core », c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les résultats sont présentés avec correction climatique.

Les consommations reportées ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres :

- ◆ périmètre « contrôle opérationnel » : correspond aux actifs gérés par les équipes de Foncière des Régions (immeubles multilocataires). Le reporting est réalisé à partir des factures, sans estimation. C'est le périmètre relevant des BPRs de l'EPRA
- ◆ périmètre « hors contrôle opérationnel » : reporting établi sur la base des facturations d'énergies communiquées par les locataires et qui concernent :
 - ◆ les parties privatives d'immeubles multilocataires
 - ◆ l'ensemble des consommations d'énergie d'immeubles monolocataires.

Sur le périmètre « contrôle opérationnel », le taux de couverture des informations collectées pour l'année 2017 est de 93% en surface.

GRI Standards	EPRAs BPRs	Immeubles multi-locataires				Mono-locataires		Total portefeuille		
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		2016	2017	2016	2017	
		2016	2017	2016	2017					
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)		175 862	159 723	100 391	94 692	621 192	523 992	797 053	683 715	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		91%	93%	70%	63%	50%	65%	56%	70%	
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)		13/16	9/11	6/12	5/10	101/212	77/112	114/228	86/123	
Proportion de données estimées		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Intensité (kWh_{ef}/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	177	184	89	85	149	140	169	167
Intensité (kWh_{ep}/m²SHON/an)			274	282	229	218	329	297	354	338
Total énergie directe (kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	7 328 337	9 154 047	0	0	16 852 303	18 126 218	24 180 640	27 280 265
Gaz naturel (énergie directe) – origine non renouvelable	302-1	Fuels-Abs	7 328 337	9 154 047	0	0	14 609 599	17 653 589	21 937 936	26 807 636
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0	0	0	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0	0	2 125 954	316 801	2 125 954	316 801
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0	0	116 750	155 827	116 750	155 827
Total énergie indirecte (kWh_{ef})	302-1	Elec-Abs	23 768 692	20 277 997	8 925 117	8 015 899	75 474 639	55 148 499	110 793 441	87 224 851
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	10 804 482	5 086 406	8 925 117	8 015 899	70 773 124	48 923 608	93 127 715	65 808 370
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		0	4 756 651	0	0	0	3 310 499	0	8 067 150
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	0	0	119 872	145 112	119 872	145 112
dont solaire			0	0	0	0	119 872	145 112	119 872	145 112
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	12 964 210	10 434 940	0	0	4 821 387	3 059 503	17 785 598	13 494 443
Consommations totales d'énergie (kWh_{ef})			31 097 030	29 432 043	8 925 117	8 015 899	92 326 942	73 274 717	134 974 081	114 505 116
Soit total énergie (GJ)			111 949	105 955	32 130	28 857	332 377	263 789	485 907	412 218
Consommations totales d'énergie (kWh_{ep})			48 168 111	44 984 073	23 026 801	20 681 020	204 221 650	155 887 388	282 189 043	231 311 218
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep})			0	0	0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep})			4 808 274	3 488 284	9 747 128	12 119 184	213 215 515	83 665 955	223 208 537	99 334 855
Consommations totales d'énergie mesurée + extrapolée (kWh _{ep})			52 976 385	48 472 357	32 773 929	32 800 204	418 037 165	239 553 343	505 397 580	330 646 074

Le tableau ci-après détaille les consommations payées par le propriétaire et refacturées au titre des équipements communs et des parties communes des immeubles. Le propriétaire ne facture pas de consommations d'énergie au locataire au titre de consommations privatives. Les consommations d'énergie prises en charge par le propriétaire concernent les équipements communs comme l'éclairage, les ascenseurs, etc. voire lorsqu'ils sont collectifs : chaufferie, climatisation... les dépenses correspondantes sont ensuite réparties entre les locataires.

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille			
	2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	13/16	9/11		9/10			62/120			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)	175 862	159 723		159 723			508 292			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	91%	93%		97%			55%			
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			0%			
Variation (%)										
Geré et payé par le locataire							Variation (%)			
Total Électricité (kWh)	10 804 482	9 843 057	-9%	9 605 476	8 523 906	-11%	61 360 322	56 620 548	-8%	
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0		
dont services communs	10 804 482	9 843 057	-9%	9 605 476	8 523 906	-11%	61 360 322	56 620 548	-8%	
Total Réseaux chauds et froids (kWh)	12 964 210	10 434 940	-20%	12 113 233	11 754 091	-3%	15 090 647	14 414 529	-4%	
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0		
dont services communs	12 964 210	10 434 940	-20%	12 113 233	11 754 091	-3%	15 090 647	14 414 529	-4%	
Total Gaz-fouil-bois (kWh)	7 328 337	9 154 047	25%	7 286 726	9 154 047	26%	18 353 479	19 076 576	4%	
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0		
dont services communs	7 328 337	9 154 047	25%	7 286 726	9 154 047	26%	18 353 479	19 076 576	4%	
INTENSITÉ (kWh/m²/an)				181,6	184,3	1,47%	186,5	177,3	-4,9%	
INTENSITÉ (kWh/m²/an)							377,2	353,2	-6,4%	

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les calculs sont réalisés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) à partir des éléments de facturations dont le mode d'obtention est détaillé au paragraphe ci-dessus. Les périmètres couverts sont identiques.

Sur le périmètre « contrôle opérationnel », conforme aux recommandations de l'EPRA, le taux de couverture des informations collectées pour l'année 2017 est de 93%.

Immeubles multi-locataires									
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Mono-locataires		Total portefeuille	
GHG Protocol		Scopes 1 & 2		Scope 3		Scope 3		Scopes 1, 2 et 3	
GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		175 862	159 723	100 391	94 692	610 707	523 992	786 569	683 715
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)		91%	93%	70%	63%	49%	65%	55%	70%
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		13/16	9/11	6/12	5/10	100/212	77/112	113/228	86/123
Proportion de données estimées		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4 GHG-Int	28,9	28,9	7,5	7,1	17,7	17,1	21,1	20,9
Émissions totales (teqCO₂)		5 086	4 621	750	673	10 783	8 967	16 618	14 261*
dont émissions directes (teqCO ₂)	305-1 GHG-Dir-Abs	1 715	2 142	0	0	4 057	4 228	5 771	6 370
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	305-2 GHG-Indir-Abs	3 371	2 479	750	673	6 726	4 739	10 847	7 891
Émissions estimées sur surfaces vacantes (teqCO ₂)		0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (teqCO ₂)		508	358	317	395	11 007	4 813	13 541	6 124
Émissions totales de carbone extrapolées (teqCO ₂)		5 593	4 979	1 067	1 068	21 789	13 779	30 160	20 385

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 14 822 teqCO₂ pour une intensité carbone de 21,7 kgeqCO₂/m²/an.

Sur le périmètre « contrôle opérationnel », l'analyse des résultats fait apparaître une stabilité des émissions carbone totales entre 2016 et 2017 et une baisse de 3,0% à périmètre constant sur la même période.

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (LFL) – Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (LFL) – Total portefeuille				
		2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)		
		Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	13/16	9/11			9/10			62/120		
		Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)	175 862	159 723			159 723			508 292		
		Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	91%	93%			1			55%		
		Proportion de données estimées	0%	0%			0%			0%		
		Intensité carbone (kgeqCO₂/m²SHON/an)	28,9	28,9	0,0							
	305-4	GHG-Int					30,1	29,6	-3,0%	23,2	21,8	-5,9%
		GHG Protocol										
		Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	1 715	2 142	0%	GHG-Dir-LFL	1 705	2 142	8%	4 275	4 452	4%
	305-1	GHG-Dir-Abs										
		Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	3 371	2 479	16%	GHG-Indir-LFL	3 108	2 583	-8%	7 524	6 650	-12%
	305-2	GHG-Indir-Abs										
		Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)	0	0		GHG-Indir-LFL	0	0		0	0	
		GHG-Indir-Abs										
		Émissions totales (teqCO₂/an)	5086	4621			4813	4725		11 798	11 102	
		VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2017/2016	-9,1%				-1,8%			-5,9%		

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville.

Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.

Immeubles monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

En 2017, la collecte a permis de consolider les données pour 93% du périmètre « contrôle opérationnel », correspondant aux BPRs de l'EPRA.

La consolidation de ces données montre une stabilité des consommations d'eau.

GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multi-locataires								
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Mono-locataires		Total portefeuille		
		2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
		Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)	186 131	159 723			330 189	368 065	516 319	527 788
		Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	96%	93%			27%	46%	36%	54%
		Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	15/16	9/11			21/212	27/112	36/228	36/123
		INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)	0,39	0,41			0,27	0,27	0,31	0,32
	303-1	Water-Abs			Non applicable					
		Consommation totale d'eau (m³)	72 499	65 741			88 909	100 917	161 408	166 658
		Consommation d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)	0	0			0	0	0	0
		Consommation estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)	2 838	5 098			243 394	119 861	284 852	141 951
		Consommation totale d'eau extrapolée (m ³)	75 337	70 839			332 303	220 777	446 260	308 609
		Consommation d'eau – À périmètre constant (LFL)								
		Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	9/10				20/110		29/120	
		Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)	159 723				258 636		418 359	
		Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	97%				34%		45%	
		Proportion de données estimées	0%				0%		0%	
		INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)	0,41	0,41			0,26	0,25	0,32	0,31
	303-1	Water-LFL			Non applicable					
		Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	65 564	65 741			66 621	64 297	132 185	130 038
		VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU 2017/2016	0,27%				-3,49%		-1,62%	

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, les déchets sont retirés par des services municipaux qui ne réalisent pas de pesées et ne communiquent pas d'éléments de suivi. Un suivi est réalisé dans l'hypothèse où une société privée est en charge de l'enlèvement, ce qui est le cas de onze immeubles. Les tonnages ont été collectés sur six immeubles, soit 81% des surfaces des immeubles multilocataires concernés, permettant de réaliser le suivi ci-après.

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multi-locataires			
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »	
			2016	2017	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)			110 090	138 667		
Couverture du périmètre (%)			57%	81%		
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			4/4	6/11		
Proportion de données estimées			0%	0%		
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	0	0		
Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	483	560		
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	177	250	Non applicable	
soit en %			37%	45%		
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A		
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A		
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A		
Taux de collecte sélective			100%	100%		
Production de déchets totale extrapolée (t)			0	0		
Production de déchets – À périmètre constant (LFL)						
Couverture du périmètre de reporting (en nombre d'immeubles)			2/10			
Couverture du périmètre (m ² SHON)			92943			
Couverture du périmètre (%)			56%			
Proportion de données estimées			0%			
Taux de collecte sélective			100%	100%		
Total déchets dangereux (tonnes)			0	0		
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-LfL	362	374	Non applicable	
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			0	170		
soit en %			0%	45%		
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			N/A	N/A		
dont enfouissement			N/A	N/A		
dont autres traitements			N/A	N/A		
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2017/2016			3,2%			

2.10.1.2. Beni Stabili

Depuis 2016, une correction climatique est appliquée sur le portefeuille Beni Stabili. Comme pour le patrimoine bénéficiant déjà d'une correction, la méthodologie utilisée a été élaborée et validée par le CSTB.

Certifications et labels – (Cert-tot) (cf. Chap. 2.4.2)

Au 31 décembre 2017, 53,9% (en valeur) des immeubles de Bureaux, propriété de Beni Stabili, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/

BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Le taux atteint 70% à fin 2017 si l'on rapporte la part d'immeubles certifiés et/ou labellisés au portefeuille d'immeubles « core », c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille.

Énergie – consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du Property Management ou des fournisseurs d'énergie. Les résultats sont présentés avec correction climatique, calculée par le CSTB.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA)			173 554	210 650
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			18/19	21/21
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh_{ep}/m²GLA/an)	CRE1	Energy-Int	107	110
Intensité (kWh_{ep}/m²GLA/an)			176	186
Total énergie directe (kWh_{ep})	302-1	Fuels-Abs	8 391 783	9 713 560
Gaz naturel (énergie directe) - origine non renouvelable	302-1	Fuels-Abs	8 391 783	9 713 560
Gaz naturel (énergie directe) - origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh_{ep})	302-1	Elec-Abs	10 192 744	13 469 975
Électricité (énergie indirecte) - origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	1 749 901
Électricité (énergie indirecte) - origine renouvelable	302-1		10 192 744	11 720 074
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	0	0
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			18 584 526	23 183 536
Soit total énergie (GJ)			66 904	83 461
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			30 611 964	39 078 106
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep})			1 262 374	0
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh _{ep})			31 874 338	39 078 106

À périmètre constant, on observe une diminution de 3,9% entre 2016 et 2017 (cf. 2.4.2.1).

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (LFL)			
		2016	2017		2016	2017	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		18/19	21/21		17/18		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA)	EPRA BPRs	173 554	210 650	EPRA BPRs	173 209		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		96%	100%		96%		
Proportion de données estimées		0%	0%		0%		
Geré et payé par le locataire		Variation (%)				Variation (%)	
Total Électricité (kWh)		10 192 744	13 469 975	32%	10 241 973	10 356 606	1%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs	0	0		Elec-LFL	0	0
dont services communs		10 192 744	13 469 975			10 241 973	10 356 606
Total Réseaux chauds et froids (kWh)		0	0	0%	0	0	0%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C-Abs	0	0		DH&C-LFL	0	0
dont services communs		0	0			0	0
Total Gaz-fouil-bois (kWh)		8 391 783	9 713 560	16%	8 393 222	7 553 669	-10%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs	0	0		Fuels-LFL	0	0
dont services communs		8 391 783	9 713 560			8 393 222	7 553 669
		INTENSITÉ (kWh/m²GLA/an)			108	103	-3,9%

Carbone – émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les émissions de carbone, calculées à partir des factures d'énergie, montrent une augmentation de 25%, corrélative à l'élargissement du périmètre et à l'intégration de deux actifs pour lesquels le contrat d'électricité verte souscrit par Beni Stabili n'était pas encore effectif en 2017. A périmètre constant, les émissions carbone sont en baisse de 9,2%.

	Consommations totales (Abs)				À périmètre constant (LFL)				
	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			18/19	21/21		17/18			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA)			173 554	210 650		173 209			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96%	100%		96%			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²GLA/an)	305-4	GHG-Int	12	15	25%	12	11	-9,2%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 964	2 273	16%	GHG-Dir-LFL	1 964	1 768	-10%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	158	940	495%	GHG-Indir-LFL	159	161	1%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LFL	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			2 122	3 123*		2 123	1 928		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2017/2016				51,4%			-9,2%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 8 012 teqCO₂ pour une intensité carbone de 38 kgeqCO₂/m²GLA/an en 2017.

Eau – consommations d'eau totales et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. La consommation d'eau a connu une forte baisse en 2017, passant de 1,06 à 0,81 m³/m²GLA/an entre 2016 et 2017, soit -23,6%.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA)			149 742	173 782
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			83%	82%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			16/19	17/21
Intensité eau (m³/m²GLA/an)	CRE2	Water-Int	1,06	0,81
Consommation totale d'eau (m³)	303-1	Water-Abs	159 256	141 611
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)			32 619	30 043
Consommations totale d'eau extrapolée (m ³)			191 875	171 654
Consommations d'eau – À périmètre constant (LFL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			14/18	
Couverture du périmètre de reporting (m ² GLA)			142 990	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			79%	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m³/m²GLA/an)			1,11	0,92
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	303-1	Water-LFL	159 256	131 109
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2017/2016				-17,7%

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

100% des immeubles en pleine gestion (Contrôle opérationnel) bénéficient d'une collecte sélective, permettant un recyclage des déchets.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA et %)			0	210 650
Couverture du périmètre (%)			0%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			0/19	21/21
Proportion de données estimées				
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	N/A	13 592
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	0	6479
soit en %			N/A	48%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Taux de collecte sélective			0%	100%
Production de déchets totales extrapolée (t)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (LFL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			0/18	
Couverture du périmètre (m ² GLA)			0	
Couverture du périmètre (%)			0%	
Proportion de données estimées				
Taux de collecte sélective			N/A	N/A
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-LFL	0	0
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2017/2016				N/A

2.10.1.3. Résidentiel Allemagne

Compte tenu de la taille du portefeuille d'immeubles résidentiels détenus par Immeo SE, il a été décidé en 2014 de suivre les consommations de fluides et la production de déchets sur un panel d'actifs représentatif. Ce panel a été mis à jour et complété en 2015 par le CSTB pour tenir compte de l'évolution du portefeuille. Il atteint désormais 156 immeubles représentant 3% des immeubles du patrimoine (en nombre). Les taux de couverture ont pour assiette ce panel, lequel a respecté les critères de représentativité suivants :

- ◆ sept zones géographiques : Berlin, Duisburg, Essen, Oberhausen, Müllheim, Dresde, Autres
- ◆ quatre périodes de construction : Avant 1945, 1945-1974, 1974-2000, Après 2000
- ◆ deux types de production chauffage : Chauffage urbain, chauffage collectif chaudière.

Le chapitre 2.5.2 expliquent cette démarche. Toutes les consommations reportées relèvent du périmètre « contrôle opérationnel ».

Certifications et labels (CERT-TOT)

Les immeubles résidentiels allemands ont été achetés en exploitation et sans certification.

Énergie – consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

Le suivi a été réalisé sur le périmètre relevant du propriétaire sur facture et sans estimation des consommations.

Les locataires de logements ne communiquent pas ces données.

Les résultats sont présentés sans correction climatique (cf. chapitre 2.5.2.2).

	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz)			135 499	139 803
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			94%	97%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			142/155	148/155
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh_{ef}/m^2Nütz/an)	CRE1	Energy-Int	203	212
Intensité (kWh_{ep}/m^2Nütz/an)			218	228
Total énergie directe (kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	8 464 895	9 431 202
Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) - origine non renouvelable	302-1	Fuels-Abs	8 464 895	9 431 202
Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) - origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (<i>énergie directe</i>)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (<i>énergie directe</i>)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh_{ef})	302-1	Elec-Abs	18 943 031	20 217 678
Électricité (<i>énergie indirecte</i>) - origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	279 868	302 121
Électricité (<i>énergie indirecte</i>) - origine renouvelable	302-1		0	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	59 417	56 927
dont solaire			59 417	56 927
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (<i>énergie indirecte</i>)	302-1	DH&C-Abs	18 722 579	19 972 484
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})			27 407 926	29 648 880
Soit total énergie (GJ)			98 669	106 736
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			29 513 691	31 895 763
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ep})			1 994 827	1 107 632
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh_{ep})			31 508 519	33 003 395

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (LFL)		
	2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	143/156	148/155		141/155		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² Nütz)	136 112	139 803		135 100		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	94%	97%		93%		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Payé par le propriétaire						
Total Électricité (kWh)	279 868	302 121	8%	279 773	276 946	-1%
dont sous-comptage parties privées	0	0		0	0	
dont services communs	279 868	302 121	8%	279 773	276 946	-1%
Total Réseaux chauds et froids (kWh)	18 722 579	19 972 484	7%	18 722 583	19 760 624	6%
dont sous-comptage parties privées	0	0		0	0	
dont services communs	18 722 579	19 972 484	7%	18 722 583	19 760 624	6%
Total Gaz-fouil-bois (kWh)	8 464 895	9 431 202	11%	8 464 898	8 366 325	-1%
dont sous-comptage parties privées	0	0		0	0	
dont services communs	8 464 895	9 431 202	11%	8 464 898	8 366 325	-1%
INTENSITÉ (kWh/m²Nütz/an)						
	203,3	210,2	3,4%			

Carbone – émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

Les émissions de carbone sont calculées par le CSTB à partir des factures d'énergie (cf. 2.5.2.3).

Émissions de carbone totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LFL)			
			2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			143/156	148/155		141/155			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² Nütz)			136 112	139 803		135 100			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			94%	97%		93%			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%		Variation	
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²Nütz/an)	305-4	GHG-Int	32	34,2	5,5%	32,5	33,2	2%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 981	2 207	11%	GHG-Dir-LFL	1 981	1 958	-1%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 405	2 568	7%	GHG-Indir-LFL	2 405	2 527	5%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LFL	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			4 386	4 775		4 386	4 485		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2017/2016			8,9%			2,2%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 40 292 teqCO₂ pour une intensité carbone de 37 kgeqCO₂/m²/an.

Eau – consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz)			141 439	143 202
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			97%	99%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			151/156	153/155
Intensité eau (m^3/m^2Nütz/an)	CRE2	Water-Int	1,31	1,30
Consommation totale d'eau (m^3)	303-1	Water-Abs	185 740	185 645
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m^3)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m^3)			5 032	1 887
Consommations totale d'eau extrapolée (m^3)			190 772	187 532
Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting (en nombre d'immeubles)			150/155	
Couverture du périmètre de reporting (m^2 Nütz)			140 826	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			97%	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m^3/m^2Nütz/an)			1,31	1,31
Consommation d'eau à périmètre constant (m^3)	303-1	Water-Lfl	183 833	184 397
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2017 / 2016			0,3%	

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement (périmètre contrôle opérationnel)

Les déchets sont suivis en volume (litres) et convertis dans le tableau ci-après en m^3 .

100% des immeubles du panel de reporting qui ont été renseignés bénéficient d'une collecte sélective.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz)			144 279	144 658
Couverture du périmètre (%)			99%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			154/156	155/155
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets dangereux (m^3)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Total déchets non dangereux (m^3)	306-2	Waste-Abs	16 477	16 875
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
soit en %			N/A	N/A
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (t)			16 590	16 875
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			153/155	
Couverture du périmètre (m^2 Nütz)			143 666	
Couverture du périmètre (%)			99%	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets dangereux (m^3)	306-2	Waste-Lfl	N/A	N/A
Total déchets non dangereux (m^3)	306-2	Waste-Lfl	16 352	16 589
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			N/A	N/A
soit en %			N/A	N/A
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			N/A	N/A
dont enfouissement			N/A	N/A
dont autres traitements			N/A	N/A
VARIATION TOTALE PRODUCTION DECHETS 2017 / 2016			1,4%	

2.10.1.4. Hôtels et Murs

Le patrimoine de l'activité Hôtels et Murs de Foncière des Régions est constitué à 100% d'actifs monocataires, ce qui signifie que pour chaque immeuble, c'est le locataire qui est en charge de l'exploitation, et notamment de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour cette activité, Foncière des Régions ne possède donc pas le « contrôle opérationnel » des immeubles et à ce titre pourrait s'exonérer d'un reporting environnemental au regard des recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, décidée à suivre et à réduire l'empreinte environnementale de son parc, Foncière des Régions bénéficie d'un reporting en lien avec ses locataires, qui lui communiquent chaque année leurs consommations d'énergie, d'eau et des informations sur les déchets.

À partir du présent reporting, le périmètre de reporting ne porte plus seulement sur les actifs détenus en France par cette activité. Il a été élargi aux hôtels détenus par Foncière des Murs dans le reste de

l'Europe. Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Foncière des Murs. Les actifs qui en sont exclus le cas échéant sont détaillés ci-après. Ce reporting porte sur les familles AccorHotels, B&B Hôtels, Club Med, Courtepaille Motel One et Jardiland détenues par Foncière des Murs et en exploitation en Europe, représentant 83% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2017. Les immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an (NH Hôtels) à fin décembre 2017 sont exclus de ce périmètre.

Certifications et labels (Cert-Tot) (2.6.3)

Au 31 décembre 2017, 47,7% du périmètre de reporting (en valeur part de groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation (BREEAM In-Use, Green Key, Planet21, Green Globe). Green Key, Planet21, Green Globe sont des labels sectoriels adaptés selon les cas à l'hôtellerie ou aux clubs de vacances.

Énergie – consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Le taux de couverture du périmètre de reporting est élevé (89% pour l'énergie), permettant de présenter une comparaison significative « à périmètre constant » (dite « like for like ») qui rend les résultats directement comparables d'une année sur l'autre. Les données présentées ci-après correspondent au périmètre 3 (« scope 3 ») du *GHG Protocol*, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« contrôle opérationnel »). Toutes les données sont basées sur les factures d'énergie payées par les locataires, en reprenant les volumes de consommation (kWh).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			723 995	1 103 866
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	89%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			319/362	385/408
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh_{eff}/m²/an)	CRE1	Energy-Int	227	197
Intensité (kWh_{ep}/m²/an)			408	375
Total énergie directe (kWh_{ep})	302-1	Fuels-Abs	59 712 644	76 605 892
Gaz naturel (énergie directe) – origine non renouvelable	302-1	Fuels-Abs	54 357 075	70 436 620
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	159 328	141 432
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	5 196 240	6 027 840
Total énergie indirecte (kWh_{ep})	302-1	Elec-Abs	104 933 987	140 801 122
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	96 732 748	117 173 509
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		0	10 537 727
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	143 805	32 023
dont solaire			143 805	32 023
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	8 345 044	13 121 909
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			164 646 631	217 407 013
Soit total énergie (GJ)			592 728	782 665
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			295 664 682	413 406 479
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep})			36 420 708	50 497 916
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh _{ep})			332 085 390	463 904 395

		Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (LFL)		
		2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		319/362	385/408		283/330		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)	EPRA BPRs	723 995	1 103 866		726 616		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		89%	89%		89%		
Proportion de données estimées		0%	0%		0%		
Geré et payé par le locataire							
Total Électricité (kWh)		96 732 748	127 711 236	32%	84 908 406	88 096 815	4%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs				Elec-LFL		
dont services communs		96 732 748	127 711 236		84 908 406	88 096 815	
Total Réseaux chauds et froids (kWh)		8 345 044	13 121 909	57%	7 841 713	8 077 411	3%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C-Abs				DH&C-LFL		
dont services communs		8 345 044	13 121 909		7 841 713	8 077 411	
Total Gaz-fouil-bois (kWh)		59 712 644	76 605 892	28%	57 175 148	57 820 425	1%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs				Fuels-LFL		
dont services communs		59 712 644	76 605 892		57 175 148	57 820 425	
		INTENSITÉ (kWh/m²/an)			206,3	211,9	2,7%

Carbone – émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions carbone sont calculées à partir des dispositions de l'Arrêté du 15 septembre 2006. La baisse des émissions depuis 2008 est forte en intensité ; cette situation tient à la fois à la politique carbone déployée, à l'acquisition d'immeubles performants et à l'évolution du mix énergétique en faveur d'énergies moins carbonées. Le taux de couverture du périmètre de reporting sur les consommations carbone est également de 89% puisque basé sur les factures d'énergie. À périmètre constant (« like for like ») le taux de couverture est de 89% d'une année sur l'autre.

Émissions de carbone totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LFL)			
			2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			319/362	385/408		283/330			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			723 995	1 103 866		726 616			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	89%		89%			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	31	34,3	10,3%	30,9	31,0	0%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	12 835	16 537	29%	GHG-Dir-LFL	12 365	12 336	0%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	9 711	21 362	120%	GHG-Indir-LFL	10 100	10 194	1%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LFL	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			22 546	37899*		22 465	22 530		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2017/2016			68,1%			0,3%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 40 292 teqCO₂ pour une intensité carbone de 37 kgeqCO₂/m²/an.

Eau – consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation.

La consommation moyenne passe de 1,63 m³/m²SHON/an en 2016 à 1,64 m³/m²SHON/an en 2017.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)			685 433	1 033 879
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			84%	83%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			300/362	368/398
Intensité eau (m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	1,63	1,64
Consommation totale d'eau (m³)	303-1	Water-Abs	1 117 205	1 690 736
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)			208 215	334 958
Consommations totales d'eau extrapolée (m ³)			1 325 420	2 025 694
Consommations d'eau – À périmètre constant (LFL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			281/330	
Couverture du périmètre de reporting (m ² SHON)			700 056	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			86%	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m³/m²/an)			1,69	1,71
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	303-1	Water-LFL	1 183 230	1 200 144
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2017/2016				1,4%

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets. Elles n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets.

Toutefois, le tonnage est disponible sur certains sites. Les données ont été communiquées pour 50% d'entre eux. Par ailleurs, 100% des hôtels détenus par Foncière des Régions bénéficient d'une collecte sélective de leurs déchets.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			515 152	325 887
Couverture du périmètre (%)			63%	79%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			190/362	31/62
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	14 071	2 205
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	306-2	Waste-Abs	582	333,0
soit en %			4%	15%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (t)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (LFL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			11/44	
Couverture du périmètre (m ²)			40 289	
Couverture du périmètre (%)			30%	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-LFL	1 098	676
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté			189	246
soit en %			17%	36%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)			N/A	N/A
dont enfouissement			N/A	N/A
dont autres traitements			N/A	N/A
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2017/2016				-38,4%

2.10.1.5. Sièges sociaux

À partir de 2017, le reporting portant sur les sièges sociaux concerne les sites de Paris et Metz en France, d'Oberhausen et Berlin en Allemagne, Milan et Rome en Italie.

Certifications et labels (cert-tot) : 43% (en nombre) soit 3 des 7 implantations majeures en Europe

Les trois immeubles occupés en France par les équipes de Foncière des Régions sont certifiés : HQE pour le Divo à Metz et BREEAM In-Use pour les 10 et 30 Kléber à Paris.

Énergie – consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments « corporate » occupés par les équipes de Foncière des Régions (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du Property Management ou des fournisseurs d'énergie. Aucune donnée n'est estimée. Les résultats sont présentés avec correction climatique ; celle-ci a été affinée cette année afin d'éviter une distorsion trop grande du fait d'une année exceptionnellement chaude (l'une des plus chaudes depuis un siècle selon Météo France notamment).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 SHON)			7 196	24 832
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			3/3	7/7
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité ($kWh_{ep}/m^2/lan$)	CRE1	Energy-Int	219	169
Intensité ($kWh_{ep}/m^2/lan$)			431	301
Total énergie directe (kWh_{ep})	302-1	Fuels-Abs	280 262	645 924
Gaz naturel (énergie directe) – origine non renouvelable	302-1	Fuels-Abs	280 262	645 924
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh_{ep})	302-1	Elec-Abs	1 294 818	3 544 085
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	965 337	1 545 129
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		0	408 553
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0
dont solaire			0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	329 481	1 590 403
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			1 575 079	4 190 009
Soit total énergie (GJ)			5 670	15 084
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			3 100 312	7 483 364
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ep})			0	0
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh_{ep})			3 100 312	7 483 364

La consommation totale d'énergie augmente fortement entre 2016 et 2017 puisque le périmètre de reporting devient européen cette année. En revanche, en termes de ratio, la consommation d'énergie baisse de 23% en énergie finale et 30% en énergie primaire.

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (LFL)			
	2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)	3/3	7/7		3/3			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)	7 196	24 832		7 196			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	100%	100%		100%			
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			
Geré et payé par le locataire							
Total Électricité (kWh)		965 337	1 953 682	102%	981 372	901 027	-8%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs	0	0		Elec-LFL	0	0
dont services communs		965 337	1 953 682			981 372	901 027
Total Réseaux chauds et froids (kWh)		329 481	1 590 403	383%	378 100	321 320	-15%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C-Abs	0	0		DH&C-LFL	0	0
dont services communs		329 481	1 590 403			378 100	321 320
Total Gaz-fouil-bois (kWh)		280 262	645 924	130%	279 716	305 172	9%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs	0	0		Fuels-LFL	0	0
dont services communs		280 262	645 924			279 716	305 172
				INTENSITÉ (kWh/m²/an)	227,8	212,3	-6,8%

Carbone – émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

La baisse du ratio d'émission carbone à périmètre constant est générée par une baisse relative du chauffage sur la période après correction climatique.

À périmètre constant, c'est à dire sur le périmètre des 3 immeubles de siège situés en France, le ratio d'émission carbone diminue de 5,3%.

Émissions de carbone totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions totales (Abs)			À périmètre constant (LFL)			
			2016	2017	Variation (%)	2016	2017	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			3/3	7/7		3/3			
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			7 196	24 832		7 196			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%		100%			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	29	44,3	52,7%	30,5	28,9	-5,3%	
<i>GHG Protocol</i>						EPRA BPRs			
Scope 1 - Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	66	151	129%	GHG-Dir-LFL	65	71	9%
Scope 2 - Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	144	948*	559%	GHG-Indir-LFL	154	137	-11%
Scope 3 - Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LFL	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			210	1 100		220	208		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2017/2016			423,6%			-5,3%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 1 265 teqCO₂ pour une intensité carbone de 51 kgeqCO₂/m²/an.

Eau – consommations d'eau totales et ratio d'intensité des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

En 2017 les consommations d'eau ont été collectées sur les sept principales implantations de Foncière des Régions en Europe, avec une moyenne légèrement en hausse, qui passe de 0,25 m³/m²/an à 0,29 m³/m²/an. Les concessionnaires de distribution d'eau ne facturent pas toujours selon des relevés et recourent régulièrement à des estimations de consommations ce qui peut avoir un impact sur le suivi de celles-ci.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			7 196	24 832
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			3/3	7/7
Intensité eau (m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,25	0,29
Consommation totale d'eau (m³)	303-1	Water-Abs	1 795	7 122
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)			0	0
Consommations totales d'eau extrapolée (m ³)			1 795	7 122
Consommations d'eau – À périmètre constant (LFL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			3/3	
Couverture du périmètre de reporting (m ²)			7 196	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m³/m²/an)			0,25	0,31
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	303-1	Water-LFL	1 795	2 252
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2017/2016				25,4%

Déchets – masse totale de déchets en tonnes (par type et par mode de traitement) des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Les déchets des trois immeubles français font l'objet d'un suivi mensuel de leur tonnage de déchets, en distinguant le papier et le carton (100% recyclés). Les volumes comptabilisés sur 2017 marquent une légère augmentation de 3,3% à périmètre constant, comme le montre le tableau ci-après.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2016	2017
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			7 196	24 832
Couverture du périmètre (%)			100%	100%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			3/3	7/7
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	0	0
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Abs	58	259
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	306-2	Waste-Abs	41,5	22,8
soit en %			72%	9%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (tonnes)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (LFL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			3/3	
Couverture du périmètre (m ²)			7 196	
Couverture du périmètre (%)			100%	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2	Waste-LFL	0	0
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-LFL	58	60
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté			41	23
soit en %			72%	38%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)			N/A	N/A
dont enfouissement			N/A	N/A
dont autres traitements			N/A	N/A
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2017/2016				3,3%

2.10.2. Indicateurs sociaux

2.10.2.1. UES Foncière des Régions

GRI Standards		2015	2016	2017	
Nombre de salariés	TOTAL	269	268	282	
	CDI	93,7%	91,8%	92,9%	
	Homme	44,4%	46,7%	43,5%	
	Femme	55,5%	53,3%	56,5%	
	CDD	1,1%	3,0%	2,1%	
	Homme	33,3%	12,5%	0,0%	
	Femme	66,7%	87,5%	100,0%	
	CAP	5,2%	5,2%	5,0%	
	Homme	14,3%	28,6%	28,6%	
Femme	85,7%	71,4%	71,4%		
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	Temps Plein	89,2%	91,4%	92,9%	
	Homme	46,6%	47,8%	43,9%	
	Femme	53,3%	52,2%	56,1%	
	Temps Partiel	10,7%	8,2%	7,1%	
	Homme	10,3%	13,6%	15,0%	
	Femme	89,6%	86,4%	85,0%	
Effectif total par type d'emploi reporté par sexe	Paris	71,7%	70,9%	73,0%	
	Homme	43,0%	45,8%	41,3%	
	Femme	56,9%	54,2%	57,8%	
	Metz	23,0%	23,9%	22,0%	
	Homme	43,5%	43,8%	43,5%	
	Femme	56,4%	56,3%	56,5%	
	Délégations Régionales	5,2%	5,2%	5,7%	
	Homme	35,7%	35,7%	37,5%	
	Femme	64,2%	64,3%	62,5%	
	Répartition des employés par zone géographique reporté par sexe	Cadre	75,4%	76,1%	81,2%
		Homme	49,3%	50,5%	45,4%
		Femme	50,7%	49,5%	54,6%
Agent de maîtrise		14,1%	15,7%	12,1%	
Homme		26,3%	26,2%	23,5%	
Femme		73,7%	73,8%	76,5%	
Employé		8,2%	8,2%	6,7%	
Homme		18,2%	27,3%	31,6%	
Femme		81,8%	72,7%	68,4%	
Agents d'immeuble		2,2%	0,0%	0,0%	
Homme		16,7%	0,0%	0,0%	
Femme		83,3%	0,0%	0,0%	
Répartition des effectifs par genre		Homme	42,7%	44,8%	41,8%
		Femme	57,2%	55,2%	58,2%
Répartition de la population managériale		Hommes managers	57,8%	56,1%	51,5%
	Femmes managers	42,1%	43,9%	48,5%	
Répartition des effectifs par tranche d'âge	Moins de 30 ans	15,9%	16,4%	18,4%	
	30-50 ans	61,7%	61,9%	57,1%	
	Plus de 50 ans	22,3%	21,6%	24,5%	

GRI Standards		2015	2016	2017	
Turnover du personnel H/F	401-1	Total des départs CDI	17	19	21
		Taux de turn-over départs CDI	6,66% ⁽¹⁾	7,5%	7,7%
		Homme	2,7%	3,6%	4,1%
		Femme	3,9%	4,0%	3,7%
Turnover par tranche d'âge	401-1	moins de 30 ans	2,0%	1,6%	0,8%
		30-50 ans	2,4%	4,0%	5,7%
		plus de 50 ans	2,4%	2,0%	1,2%
Turnover par zone géographique	401-1	Paris	5%	7%	7%
		Metz	2%	4%	0%
		Délégations régionales	0%	0%	1%
Turnover moins de 2 ans		Taux de turn-over départs CDI - 2 ans	3,0%	8,8%	11,0%
Taux de nouveaux recrutements par type de contrats	401-1	Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	34	53	60
		Total des recrutements CDI	15	20	36
		Dont transformation CDI	1	3	6
		Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	17	24	18
		CDD moyen terme/remplacement	6	12	6
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par sexe et par catégorie professionnelle	404-1	Par salarié	22,4	23,9	17,9
		Par homme	23,9	23,0	17,2
		Par femme	21,2	25,0	18,4
		Par cadre	24	24	18,6
		Par agent de maîtrise	21	24	14,82
		Par employé	8	21	9,6
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe	404-3	TOTAL	98%	99%	99%
		Par homme	43%	44%	42%
		Par femme	55%	55%	58%
Taux d'absentéisme par zone géographique et par sexe	403-2	TOTAL	4,1%	3,9%	4,1%
		Homme	3,6%	3,7%	2,3%
		Femme	4,5%	3,9%	5,6%
		Paris	3,7%	3,0%	3,4%
		Metz	2,0%	6,2%	6,3%
		Délégations régionales	19,8%	5,1%	3,6%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par sexe	403-2	TOTAL	1,57%	1,20%	0,79%
		Taux de gravité	0,45	0,05	0,04
		Taux de fréquence	9,80	7,58	4,90
		Homme	0,52%	0,80%	0,00%
		Femme	1,05%	0,40%	0,79%
		Paris	1,57%	1,20%	0,39%
		Metz	0,0%	0,0%	0,4%
		Délégations régionales	0,0%	0,0%	0,0%
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par sexe		TOTAL	0%	0%	0%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	100%

GRI Standards		2015	2016	2017	
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	405-2	Salaires de base homme (moy.) (hors CAP et suspension)	67 711	68 517	67 242
		Salaires de base femme (moy.) (hors CAP et suspension)	49 951	50 897	53 815
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,74	0,74	0,80
		Salaires de base homme cadre	72 250	73 071	70 439
		Salaires de base femme cadre	57 533	58 896	58 983
		Rapport F/H cadre	0,80	0,81	0,84
		Salaires de base homme agent de maîtrise	34 645	33 929	35 649
		Salaires de base femme agent de maîtrise	32 520	31 078	32 335
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,94	0,92	0,91
		Salaires de base homme employé	26 396	24 241	27 330
		Salaires de base femme employé	24 645	18 657	26 361
		Rapport F/H employé	0,93	0,77	0,96
		Salaires de base homme agent d'immeuble	27 212	N/A	N/A
		Salaires de base femme agent d'immeuble	24 773	N/A	N/A
		Rapport F/H agent d'immeuble	0,91	N/A	N/A
Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par sexe	401-3	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	20%	18%	15%
		Femme	12%	9%	8%
		Homme	8%	9%	7%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	15%	9%	10%
		Femme	100%	75%	100%
		Homme	0%	25%	0%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement)	100%	N/A	100%
		Femme	N/A	N/A	100%
		Homme	100%	N/A	N/A
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	100%	N/A	N/A
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	100%	100%	100%	
% d'employés ayant reçu une formation	Indicateur FDR	97%	70%	95%	
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur FDR	4,34%	3,65%	3,95%	
Mobilité interne	Indicateur FDR	7	17	10	
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur FDR	1,1%	0,4%	1,1%	
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur FDR	2%	2%	2%	

2.10.2.2. Beni Stabili

GRI Standards		2015	2016	2017	
Nombre d'employés		TOTAL	61	60	148
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	102-8	CDI	96,7%	96,7%	88,5%
		Hommes	50,8%	51,7%	54,2%
		Femmes	49,2%	48,3%	45,8%
		CDD	3,3%	3,3%	10,1%
		Hommes	50,0%	100,0%	33,3%
		Femmes	50,0%	0,0%	66,7%
		CAP	0,0%	0,0%	1,4%
		Hommes	0,0%	0,0%	50,0%
		Femmes	0,0%	0,0%	50,0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	102-8	Temps Plein	98,4%	96,7%	95,9%
		Hommes	51,7%	55,2%	54,2%
		Femmes	48,3%	44,8%	45,8%
		Temps Partiel	1,6%	3,3%	4,1%
		Hommes	0,0%	0,0%	0,0%
		Femmes	100,0%	100,0%	100,0%
Effectif total par catégorie professionnelle reporté par genre	102-8	Managers	NC	20,0%	20,9%
		Hommes	NC	66,7%	61,3%
		Femmes	NC	33,3%	38,7%
		Non-managers	NC	80,0%	79,1%
		Hommes	NC	50,0%	49,6%
		Femmes	NC	50,0%	50,4%
Répartition des effectifs par genre		Hommes	50,8%	53,3%	52,0%
		Femmes	49,2%	46,7%	48,0%
Répartition des effectifs par tranche d'âge	102-8	Moins de 30 ans	8,5%	10,0%	6,1%
		30-50 ans	69,5%	71,7%	78,4%
		Plus de 50 ans	22,0%	18,3%	15,5%
Turnover du personnel H/F	401-1	Total des départs CDI	8	8	14
		Taux de turn-over départs CDI	13,1%	13,3%	9,5%
		Hommes	12,9%	18,8%	14,3%
		Femmes	13,3%	7,1%	4,2%
		Moins de 30 ans	38,7%	16,7%	0,0%
Turnover par tranche d'âge	401-1	30-50 ans	11,8%	11,6%	9,5%
		Plus de 50 ans	7,5%	18,2%	13,0%
		Total des entrées	9	9	14
Taux de nouveaux recrutements par genre et tranches d'âge	401-1	Taux de recrutement	14,8%	15,0%	9,5%
		Hommes	25,8%	21,9%	7,8%
		Femmes	3,3%	7,1%	11,3%
		Moins de 30 ans	77,4%	50,0%	22,2%
		30-50 ans	9,4%	11,6%	10,3%
		Plus de 50 ans	7,5%	9,1%	0,0%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Par salarié	NC	NC	13,9
		Par homme	NC	NC	15,5
		Par femme	NC	NC	11,4
		Par manager	NC	NC	8,8
		Par non-manager	NC	NC	16,5
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière	404-3	TOTAL	0,0%	78,0%	97,0%
Taux d'absentéisme		TOTAL	2,0%	2,0%	2,0%
Taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence	403-2	TOTAL	NC	NC	2,7%
		Taux de gravité	NC	NC	0,34
		Taux de fréquence	NC	NC	18,13

GRI Standards		2015	2016	2017	
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base homme (moy.) (hors CAP et suspension)	NC	73 500 €	50 792 €
		Salaire de base femme (moy.) (hors CAP et suspension)	NC	58 870 €	42 252 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	NC	0,80	0,83
		Salaire base homme manager	NC	160 262 €	79 444 €
		Salaire base femme manager	NC	131 973 €	78 095 €
		Rapport F/H manager	NC	0,82	0,98
		Salaire base homme non-manager	NC	70 288 €	42 166 €
		Salaire base femme non-manager	NC	65 555 €	35 638 €
		Rapport F/H non-manager	NC	0,93	0,85
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST			NC	100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation		Indicateur FDR	NC	35,0%	45,3%
Mobilité interne		Indicateur FDR	NC	4	23
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)		Indicateur FDR	NC	NC	0,7%

NC = Non calculé les années antérieures.

2.10.2.3. Immeo SE

GRI Standards		2015	2016	2017
Nombre d'employés (CAP Inclus)		409	400	416
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	Total	77%	79%	83,9%
	CDI	77%	79%	83,9%
	Hommes	55,9%	56%	51,9%
	Femmes	44,1%	44%	48,1%
	CDD	20,5%	18,8%	13,7%
	Hommes	33,3%	29,3%	45,6%
	Femmes	66,7%	70,7%	54,4%
	CAP	2,4%	2,3%	2,4%
Hommes	30%	33,3%	50%	
Femmes	70%	66,7%	50%	
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Temps Plein	88,0%	84,8%	83,7%
	Hommes	56,7%	58,1%	58,3%
	Femmes	43,3%	41,9%	41,7%
	Temps Partiel	12,0%	15,3%	16,3%
	Hommes	6,1%	8,2%	13,2%
	Femmes	93,9%	91,8%	86,8%
Effectif total par catégorie professionnelle reporté par genre	Managers	8,8%	9,8%	11,5%
	Hommes	76%	74%	68,8%
	Femmes	24,0%	28,0%	31,2%
	Non-managers	91,2%	90,3%	88,5%
	Hommes	49,1%	47,9%	48,6%
	Femmes	50,9%	52,1%	51,4%
Répartition des effectifs par genre	Hommes	50,6%	50,5%	51%
	Femmes	49,4%	49,5%	49%
Répartition des effectifs par tranche d'âge	Moins de 30 ans	13,7%	10,5%	12%
	30-50 ans	54%	53,8%	52,4%
	Plus de 50 ans	32,3%	35,8%	35,6%
Turnover du personnel CDI H/F	Total des départs CDI	NC	14	33
	Taux de turn-over départs CDI	NC	4,4%	9,5%
Turnover du personnel H/F	Total des départs	30	54	39
	Taux de turn-over départs	7,3%	13,5%	9,4%
	Hommes	6,8%	13,9%	10,8%
	Femmes	7,9%	13,1%	7,8%
Turnover par tranche d'âge	Moins de 30 ans	5,4%	26,2%	8,0%
	30-50 ans	6,3%	9%	7,8%
	Plus de 50 ans	23%	16,1%	12,2%
	Total des entrées	51	45	58
Taux de nouveaux recrutements par genre et tranches d'âge	Taux de recrutement	12,5%	11%	13,9%
	Hommes	8,7%	10,9%	15,1%
	Femmes	16,3%	11,6%	12,7%
	Âge < 30	29%	26,2%	34,0%
	Âge 30-50	13%	12,6%	15,6%
	Âge > 50	5,3%	4,9%	4,7%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	Par salarié	14,7	8,1	12,8
	Par homme	12,4	10,3	12,3
	Par femme	17,6	5,6	12,9
	Par manager	8,5	5,1	11,4
	Par non-manager	15,2	8,5	13,0
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre	TOTAL	13%	13,3%	35,3%
	Hommes	19,8%	20,3%	34,3%
	Femmes	6,4%	6%	36,3%

GRI Standards		2015	2016	2017	
Taux d'absentéisme par genre	403-2	TOTAL	1,4%	4,1%	3,6%
		Hommes	1,2%	3,8%	3,3%
		Femmes	1,6%	4,4%	3,9%
Taux d'accident du travail par genre	403-2	TOTAL	2,4%	1,0%	1,9%
		Hommes	2,4%	1,0%	0,9%
		Femmes	2,5%	1,0%	2,8%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	TOTAL	99,3%	99,0%	99,0%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base homme (moy.) (hors CAP et suspension)	50 152 €	52 350 €	53 884 €
		Salaire de base femme (moy.) (hors CAP et suspension)	40 237 €	41 637 €	46 595 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,80	0,80	0,86
		Salaire base homme manager	85 169 €	86 446 €	82 704 €
		Salaire base femme manager	64 205 €	66 064 €	65 227 €
		Rapport F/H manager	0,75	0,76	0,79
		Salaire base homme non-manager	45 161 €	46 534 €	48 188 €
		Salaire base femme non-manager	38 723 €	40 388 €	45 050 €
		Rapport F/H non-manager	0,86	0,87	0,93
% d'employés ayant reçu une formation	Indicateur FDR		46,0%	90,0%	48,0%
Mobilité interne	Indicateur FDR		31	40	18
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur FDR		5,0%	3,0%	5,0%

2.10.3. Tableau de concordance décrets sur la transparence RSE

Thèmes et sous-thèmes issus des décrets du 24 avril 2012 et du 9 août 2017	Article 225/ décret 24 avril 2012	Décret 9 août 2017	Conformité aux deux décrets			
			Foncière des Régions (Bureaux France)	Beni Stabili (Bureaux Italie)	Immeo SE (Résidentiel Allemagne)	Foncière des Murs (Hôtels et Murs d'exploit.)
Emploi						
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	X	X	2.10.2.1	2.10.2.2	2.10.2.3	2.10.2.1
Les embauches et les licenciements	X	X	2.10.2.1	2.10.2.2	2.10.2.3	2.10.2.1
Les rémunérations et leur évolution	X	X	2.10.2.1	2.10.2.2	2.10.2.3	2.10.2.1
Organisation du travail						
L'organisation du temps de travail	X	X	2.10.2.1	2.10.2.2	2.10.2.3	2.10.2.1
L'absentéisme	X	X	2.10.2.1	2.10.2.2	2.10.2.3	2.10.2.1
Relations sociales						
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	X	X	2.8.2.5	2.8.3.5	2.8.4.5	2.8.2.5
Le bilan des accords collectifs	X	X	2.8.2.5	2.8.3.5	2.8.4.5	2.8.2.5
Santé et sécurité						
Les conditions de santé et de sécurité au travail	X	X	2.8.2.3	2.8.3.3	2.8.4.3	2.8.2.3
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	X	X	2.8.2.5	2.8.3.5	2.8.4.5	2.8.2.5
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	X	X	2.10.2.1	2.10.2.2	2.10.2.3	2.10.2.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement	X	X	2.8.2.2	2.8.3.2	2.8.4.2	2.8.2.2
Le nombre total d'heures de formation	X	X	2.10.2.1	2.10.2.2	2.10.2.3	2.10.2.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement						
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	X	X	2.8.2.4	2.8.3.4	2.8.4.4	2.8.2.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	X	X	2.8.2.4	2.8.3.4	2.8.4.4	2.8.2.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	X	X	2.8.2.4	2.8.3.4	2.8.4.4	2.8.2.4
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives						
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	X	X	2.8.2.5	2.8.3.5	2.8.4.5	2.8.2.5
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	X	X	2.8.2.5	2.8.3.5	2.8.4.5	2.8.2.5
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	X	X	2.8.2.5	2.8.3.5	2.8.4.5	2.8.2.5
À l'abolition effective du travail des enfants	X	X	2.8.2.5	2.8.3.5	2.8.4.5	2.8.2.5
Politique générale en matière environnementale						
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	X	X	2.2.4.1	2.2.4.1	2.2.4.1	2.2.4.1
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	X	X	2.8.2.6.3	2.10.2.2	2.10.2.3	2.8.2.6.3
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	X	X	2.3.6	2.4.2.5	2.5.3	2.6.7
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	X	X	2.3.6	2.4.2.5	2.5.3	2.6.7

Thèmes et sous-thèmes issus des décrets du 24 avril 2012 et du 9 août 2017	Article 225/ décret 24 avril 2012	Décret 9 août 2017	Conformité aux deux décrets			
			Foncière des Régions (Bureaux France)	Beni Stabili (Bureaux Italie)	Immeo SE (Résidentiel Allemagne)	Foncière des Murs (Hôtels et Murs d'exploit.)
Pollution et gestion des déchets (Décret 2017/cf. plus bas)						
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	X	X	2.3.6	2.4.2.5	2.5.3	2.6.7
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	X		2.3.4.5	2.4.2.4	2.5.2.5	2.6.4.5
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité.	X		2.3.6.1	2.4.2.5	2.5.3	2.6.7
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses		X	2.3.6.1	2.4.2.5	2.5.3	2.6.7
Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets (nouveau en 2017)						
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets		X	2.3.1.3	2.4.2.4	2.5.2.5	2.6.5
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire		X				2.6.5
Utilisation durable des ressources						
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	X	X	2.3.4.4	2.4.2.4	2.5.2.4	2.6.4.4
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	X	X	2.3.4.1	2.4.2.1	2.5.2.2	2.6.4.1
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	X	X	2.3.4.1	2.4.2.1	2.5.2.2	2.6.4.1
L'utilisation des sols	X	X	2.3.6.3	2.4.2.5	2.5.3	2.6.7
Changement climatique						
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre	X	X	2.3.4.2	2.4.2.2	2.5.2.3	2.6.4.2
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	X	X	2.3.6.4	2.4.2.2	2.5.2.2	2.6.4.2
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre		X	2.3.4.2	2.4.2.2	2.5.2.3	2.6.4.2
Protection de la biodiversité						
Les mesures prises pour développer la biodiversité	X	X	2.3.5	2.4.3	2.5.4	2.6.6
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable						
En matière d'emploi et de développement régional/local	X	X	2.7.3	2.7.3	2.5.1	2.7.3
Sur les populations riveraines ou locales	X	X	2.7.6.3	2.7.6.3	2.7.6.3	2.7.6.3
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes	X	X	2.2.3	2.2.3	2.2.3	2.2.3
Les actions de partenariat ou de mécénat	X	X	2.7.6	2.7.6	2.7.6	2.7.6
Sous-traitance et fournisseurs						
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	X	X	2.7.4	2.7.4	2.7.4	2.7.4
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	X		2.7.4	2.7.4	2.7.4	2.7.4
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale		X	2.7.4	2.7.4	2.7.4	2.7.4
Loyauté des pratiques						
Les actions engagées pour prévenir la corruption	X	X	2.9.7	2.9.7	2.9.7	2.9.7
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	X	X	2.3.6.5	2.4.2.5	2.5.3	2.6.7
Droits de l'Homme						
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme	X	X	2.8.4	2.10.3	2.10.3	2.8.4

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives

L'objectif de l'OIT aujourd'hui est que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Foncière des Régions et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (cf. 2.9.5). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

2.10.4. Index du contenu GRI Standards – CRESO, EPRA et ODD-ONU




Le tableau ci-après fait état des indicateurs sur lesquels Foncière des Régions a choisi de reporter dans le cadre du respect du cadre de la version 2017 de la GRI niveau Core et de son supplément sectoriel CRESO. Le tableau en annexe au chapitre 2.10.5 permet de rapprocher les thèmes issus de l'analyse de matérialité menée par Foncière des Régions des aspects (thèmes matériels) et indicateurs proposés par la GRI Standards. Ainsi, la liste présentée ci-après ne comporte pas tous les indicateurs du référentiel afin de se concentrer sur ceux jugés matériels en 2017, au regard des enjeux identifiés (2.2.3.4). Foncière des Régions a choisi d'être en conformité avec les « critères essentiels » du référentiel GRI, et atteint le niveau « GRI Standards : Core Option ».









Ce tableau offre une correspondance avec les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU (Avant-propos du chap. 2) ainsi qu'avec les indicateurs retenus par l'European Public Real Estate Association (EPRA) dans le cadre des *Sustainability Best Practices Recommendations*, version septembre 2017.

✓ = examen dans le cadre de la vérification externe

✓ = examen approfondi dans le cadre de la vérification externe (lettre d'assurance : chapitre 2.11)











Éléments généraux d'information










GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Stratégie et analyse					
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé de l'entreprise	2.1			✓
102-15	Description des principaux impacts, risques et opportunités	2.2.2			✓
Profil de l'organisation					
102-1	Nom de l'organisation	2.1			✓
102-2	Principales activités et marques et principaux produits et services	2.2.1			✓
102-3	Lieu où se trouve le siège social	4 ^e de couv.			✓
102-4	Localisation de l'activité	2.2			✓
102-5	Mode de propriété et forme juridique	2.2			✓
102-6	Marchés desservis	2.2			✓
102-7	Taille de l'organisation	2.10.2			✓
102-8	Informations sur les salariés	2.10.2			✓
102-41	Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	2.10.2			✓
102-9	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation	2.7.4			✓
102-10	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de reporting	2.2			✓
102-11	Prise en compte du principe de précaution	2.3.6			
102-12	Initiatives menées en externe	2.7.6			
102-13	Affiliations à des groupes ou à des organisations nationales ou internationales	2.9.7.5			
Aspects et périmètres pertinents identifiés					
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation	3.2.3			✓
102-46	Définition du contenu et du périmètre des aspects	2.2.1			✓
102-47	Liste des enjeux matériels	2.10.5			✓
103-1	Explication et périmètre des enjeux matériels	2.2.3.4			✓
102-48	Raisons et conséquences de reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	2.10.1.1			✓
		2.10.1.2			
		2.10.1.3			
		2.10.1.4			
102-49	Changements concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects	2.10.5			✓


GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Implication des parties prenantes					
102-40	Liste des groupes de parties prenantes	2.2.3.1			✓
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	2.2.3.1			✓
102-43	Approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes	2.2.3.1			✓
102-44	Thèmes et préoccupations clés soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes	2.2.3.2			✓
Profil du rapport					
102-50	Période de reporting	2.10.1			✓
102-51	Date du dernier rapport publié	2017			✓
102-52	Cycle de reporting	2.10.1			✓
102-53	Personne à contacter pour toute question sur le rapport	4 ^e de cov.			✓
102-54	Déclaration de conformité au référentiel GRI	2.10.4			
102-55	Index du contenu GRI	2.10.4			
102-56	Assurance externe	2.11			✓
Gouvernance					
102-18	Structure de gouvernance de l'organisation	2.9.2			✓
102-22	Composition de l'instance supérieure de gouvernance et de ses comités	2.9.3.1	 	Gov-Board	✓
102-23	Responsable de l'instance supérieure de gouvernance	2.9.2			✓
102-24	Processus de nomination et de sélection des membres de l'instance supérieure de gouvernance	2.9.2		Gov-Selec	
102-25	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés	2.9.7.2		Gov-Col	✓
102-26	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la définition des missions, valeurs et de la stratégie	2.9.7			✓
102-27	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance	2.9.3.4			✓
102-33	Processus d'information de l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	2.9.7.2			✓
102-37	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération des membres des instances supérieures de gouvernance	2.9.5.2			✓
Éthique et intégrité					
102-16	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement	2.9.7.1			✓
102-17	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire obtenir des conseils ou faire part de réclamations en matière d'éthique	2.9.7.2			✓

Éléments généraux d'information

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
CATÉGORIE : ÉCONOMIE					
Aspect matériel : impact économique indirect					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.7.3			
203-1	Développement et impact des investisseurs en matière d'infrastructures et d'appui aux services	2.7.3			✓
Aspect matériel : pratiques d'achats					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.7.4			
204-1	Part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	2.7.4			✓
CATÉGORIE : ENVIRONNEMENT					
Aspect matériel : énergie					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.4.1			
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	2.10.1		Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	✓
302-3	Intensité énergétique	2.10.1			✓
302-4	Réduction de la consommation énergétique	2.10.1			✓
Cre1	Intensité énergétique des bâtiments en exploitation	2.10.1		Energy-Int	✓
Aspect matériel : eau					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.4.4			
303-1	Volume total d'eau prélevé par source	2.10.1		Water-Abs Water-LfL	✓
Cre2	Intensité eau des bâtiments en exploitation	2.10.1		Water-Int	✓
Aspect matériel : biodiversité					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.7.5			
304-1	Sites opérationnels détenus, loués ou gérés dans des aires protégées ou y étant adjacents, ainsi qu'en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	2.7.5.1			✓
304-2	Description des impacts substantiels des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	2.7.5.2			✓
304-3	Habitats protégés ou restaurés	2.7.5.2			✓
304-4	Nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction	2.7.5.2			✓
Aspect matériel : émissions					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.4.2			
305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1)	2.10.1		GHG-Dir-Abs	✓
305-2	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) liées à l'énergie	2.10.1		GHG-Indir-Abs	✓
305-3	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	2.10.1			✓
305-4	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	2.10.1			✓
305-5	Réduction des émissions de gaz à effet de serre				
305-7	NOx, Sox, et autres émissions atmosphériques substantielles	2.3.4.2			
Cre3	Intensité carbone des bâtiments en exploitation	2.10.1		GHG-Int	✓
Cre4	Intensité carbone des bâtiments en construction et restructuration	2.10.1			

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Aspect matériel : déchets					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.4.5			
306-2	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	2.10.1		Waste-Abs Waste-LfL	✓
Aspect matériel : conformité					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.6.5			
307-1	Non-respect des législations et réglementations en matière d'environnement	2.3.6.5			
Aspect matériel : évaluation environnementale des fournisseurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.7.4.2			
308-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères environnementaux	2.7.4.2			
CATÉGORIE : SOCIAL					
Sous-catégorie : emploi, relations sociales et travail décent					
Aspect matériel : emploi					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.8.1			
401-1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	2.10.2		Emp-Turnover	✓
401-3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe	2.10.2			✓
Aspect matériel : Relations salariés/management					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.8.2			
402-1	Délai minimal de préavis en cas de changement opérationnel, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective	2.8.2			
Aspect matériel : santé et sécurité au travail					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.8.2.4			
403-1	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail	2.10.2			✓
403-2	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	2.10.2		H&S-Emp	✓
403-4	Thèmes de santé et de sécurité couverts par des accords formels avec les syndicats	2.8.2.5			✓
Cre6	Pourcentage de l'organisation opérant sous un système certifié de management de la santé sécurité au travail	2.11.4			
Aspect matériel : formation et éducation					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.9.2			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	2.11.4		Emp-Training	✓
404-2	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	2.9.2			✓
404-3	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	2.10.2		Emp-Dev	✓
Aspect matériel : diversité et égalité des chances					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.9.4			
405-1	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	2.10.2.1		Diversity-Emp	✓

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Aspect matériel : égalité de rémunération hommes/femmes					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.8.2.4			
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	2.9.3.1		Diversity-Pay	✓
Aspect matériel : évaluation des pratiques en matière d'emploi chez les fournisseurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.8.2.3			
414-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	2.10.2			
Sous-catégorie : droits de l'homme					
Aspect matériel : non-discrimination					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.8.2.4			
406-1	Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place	2.8.2.4			
Aspect matériel : évaluation du respect des droits de l'homme chez les fournisseurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.7.4			
414-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme	2.7.4.2			✓
Sous-catégorie : société					
Aspect matériel : anti-corruption					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.9.7			
205-2	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	2.9.7.1			
Aspect matériel : Communautés locales					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.7.6			
413-2	Actions engageant les communautés locales, évaluation des impacts et développement de programmes en faveur des communautés locales	2.7.6.3		Comty-Eng	
Aspect matériel : politiques publiques					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.9.7.5			
415-1	Valeur totale des contributions politiques par pays et par bénéficiaire	2.9.7.5			
Aspect matériel : conformité					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale				
419-1	Non-respect des législations et réglementations en matière économique et sociale	Ni amende ni sanction en 2017			
Aspect matériel : évaluation des impacts des fournisseurs sur la société					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.7.4			
414-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société	2.7.4.2			✓
Sous-catégorie : responsabilité produits					
Aspect matériel : santé et sécurité des consommateurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale				
416-1	Évaluation des impacts santé et sécurité des produits et services	2.3.6		H&S-Asset	
416-2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat	Aucun incident de cette nature		H&S-Comp	

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Cre5	Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale	2.3.6.5			
Cre7	Nombre de personnes ayant été volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées dans le cadre de projets de développements, par projet	Aucune personne déplacée			
Aspect matériel : étiquetage des produits et services					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale				
Cre8	Type et nombre de certifications et de labellisation pour les nouvelles constructions, l'exploitation et la rénovation	2.3.2 2.4.2 2.6.3		Cert-Tot	✓
417-2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits et services et leur étiquetage, par type de résultat	Aucun incident			

2.10.5. Annexe : tableau de concordance matérialité Foncière des Régions et indicateurs GRI Standards

Thèmes Foncière des Régions	Aspects GRI Standards	Périmètres des aspects (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. chapitre 2.7.4 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. chapitre 2.7.4
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. chapitre 2.7.5
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 305-1 – Émissions directe de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 2.10.1
Compétences/Talents	Emploi Formation/éducation	UES Foncière des Régions, Beni Stabili, Immeo SE (Imp Int)	GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. chapitre 2.10.2
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 2.10.1
Développement local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. chapitre 2.7.3
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	N/A
Diversité/Parité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Foncière des Régions, Beni Stabili, Immeo SE, (Imp Int)	GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/ GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. chapitre 2.10.2
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Foncière des Régions, Beni Stabili, Immeo SE, (Imp Int + Imp Ext)	GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. chapitre 2.8.2.4. GRI 412-1/GRI 409-1/ GRI 414-1
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 2.10.1
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 2.10.1 GRI 302-3

Thèmes Foncière des Régions	Aspects GRI Standards	Périmètres des aspects (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Gestion des risques	Santé sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. chapitre 2.3.6
Gouvernance/Éthique	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/lutte contre la corruption/Conformité	Foncière des Régions (Imp Int)	GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. chapitre 2.9.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. chapitre 2.9.7.2 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. chapitre 2.9.7.1
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	N/A
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	N/A
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	N/A
Philanthropie/Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	N/A
Santé/sécurité/confort	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. chapitre 2.3.6.5
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	N/A
Ville inclusive durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. chapitre 2.7.3 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne / Imp Ext = Impact Externe.

2.11. VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC ⁽¹⁾ sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le chapitre 2 du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de reporting (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- ◆ d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225 105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE)
- ◆ d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce (plan de vigilance) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2017 et mars 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ neuf semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 ⁽²⁾.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

(1) Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr.

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même Code avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 2.7 du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené neuf entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- ◆ d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur
- ◆ de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ⁽³⁾ au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles (notamment les « *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* » de l'EPRA (European Public Real Estate Association)).

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément aux Référentiels.

Paris-La Défense, le 14 mars 2018

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Éric Duvaud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

(3) Informations sociales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : l'emploi (l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique), l'absentéisme, le nombre d'heures de formation par personne.

Informations environnementales et sociétales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : l'utilisation durable des ressources et le changement climatique (les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, les consommations d'eau, la collecte et le tri des déchets) ;
- Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement (l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les relations avec les parties prenantes (les conditions de dialogue, incluant les annexes environnementales), la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2017	208	3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	276
3.1.1. État de situation financière	209		
3.1.2. État du résultat net	211		
3.1.3. État du résultat global	212		
3.1.4. État de variations des capitaux propres	213		
3.1.5. Tableau des flux de trésorerie	214		
3.2. Annexe aux comptes consolidés	216	3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2017	280
3.2.1. Principes généraux	216	3.4.1. Bilan	280
3.2.2. Gestion des risques financiers	217	3.4.2. Compte de résultat	282
3.2.3. Périmètre de consolidation	221		
3.2.4. Événements significatifs de la période	232	3.5. Annexes aux comptes individuels	284
3.2.5. Notes relatives à l'état de situation financière	233	3.5.1. Événements significatifs de l'exercice	284
3.2.6. Notes sur l'état du résultat net	256	3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables	286
3.2.7. Autres éléments d'information	261	3.5.3. Explications des postes du bilan	289
3.2.8. Informations sectorielles	269	3.5.4. Notes sur le compte de résultat	300
3.2.9. Événements postérieurs à la clôture	275	3.5.5. Engagements hors bilan	307
		3.5.6. Renseignements divers	310
		3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	320

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2017	209		
3.1.1. État de situation financière	209		
3.1.2. État du résultat net	211		
3.1.3. État du résultat global	212		
3.1.4. État de variations des capitaux propres	213		
3.1.5. Tableau des flux de trésorerie	214		
3.2. Annexe aux comptes consolidés	216		
3.2.1. Principes généraux	216		
3.2.1.1. Référentiel comptable	216		
3.2.1.2. Estimations et jugements	217		
3.2.1.3. Secteurs opérationnels	217		
3.2.1.4. IFRS 7 – Table de correspondance	217		
3.2.2. Gestion des risques financiers	217		
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	217		
3.2.2.2. Risque de liquidité	217		
3.2.2.3. Risque de taux	218		
3.2.2.4. Risque de contreparties financières	218		
3.2.2.5. Risque de contreparties locatives	219		
3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	219		
3.2.2.7. Risque de taux de change	219		
3.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	219		
3.2.2.9. Environnement fiscal	219		
3.2.3. Périmètre de consolidation	221		
3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	221		
3.2.3.2. Entrées dans le périmètre	222		
3.2.3.3. Sorties de périmètre	222		
3.2.3.4. Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation	222		
3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées	223		
3.2.3.6. Évaluation du contrôle	231		
3.2.4. Événements significatifs de la période	232		
3.2.4.1. Secteur Bureaux France	232		
3.2.4.2. Secteur Bureaux Italie	232		
3.2.4.3. Secteur Hôtels en Europe	233		
3.2.4.4. Secteur Résidentiel Allemagne	233		
3.2.4.5. Secteur Résidentiel France	233		
3.2.5. Notes relatives à l'état de situation financière	233		
3.2.5.1. Patrimoine	233		
3.2.5.2. Actifs financiers	239		
3.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et coentreprises	240		
3.2.5.4. Impôts différés à la clôture	242		
3.2.5.5. Prêts à court terme et créances de crédit-bail – part courant	243		
		3.2.5.6. Stocks et en-cours	244
		3.2.5.7. Créances clients	244
		3.2.5.8. Autres créances	245
		3.2.5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie	245
		3.2.5.10. Les capitaux propres	245
		3.2.5.11. État des dettes	246
		3.2.5.12. Provisions pour risques et charges	254
		3.2.5.13. Autres dettes court terme	255
		3.2.5.14. Comptabilisation des actifs et passifs financiers	255
	3.2.6.	Notes sur l'état du résultat net	256
	3.2.6.1.	Principes comptables	256
	3.2.6.2.	Résultat d'exploitation	256
	3.2.6.3.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	258
	3.2.6.4.	Résultat des variations de périmètre	258
	3.2.6.5.	Coût de l'endettement financier net	258
	3.2.6.6.	Résultat financier	258
	3.2.6.7.	Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit Tax)	259
	3.2.7.	Autres éléments d'information	261
	3.2.7.1.	Rémunérations et avantages consentis au personnel	261
	3.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	263
	3.2.7.3.	Engagements hors bilan	264
	3.2.7.4.	Transactions entre parties liées	268
	3.2.7.5.	Rémunération des dirigeants	268
	3.2.7.6.	Honoraires des commissaires aux comptes	269
	3.2.8.	Informations sectorielles	269
	3.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	269
	3.2.8.2.	Immobilisations incorporelles	269
	3.2.8.3.	Immobilisations corporelles	270
	3.2.8.4.	Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés	270
	3.2.8.5.	Immobilisations financières	271
	3.2.8.6.	Stocks et en-cours	271
	3.2.8.7.	Contribution aux capitaux propres	272
	3.2.8.8.	Passifs financiers	272
	3.2.8.9.	Instruments dérivés	272
	3.2.8.10.	Compte de résultat par secteur opérationnel	273
	3.2.9.	Événements postérieurs à la clôture	275
	3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés		276

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

3.1.1. État de situation financière

Actif

(En milliers d'euros)	Note 3.2.5	31/12/2017	31/12/2016
ACTIFS INCORPORELS	1.2		
Écarts d'acquisition		1 572	1 572
Autres immobilisations incorporelles		24 592	24 410
ACTIFS CORPORELS	1.2		
Immeubles d'exploitation		176 262	66 810
Autres immobilisations corporelles		8 399	8 970
Immobilisations en cours		19 120	74 761
Immeubles de placement	1.3	18 417 648	16 763 445
Actifs financiers non courants	2.2	355 064	255 092
Participations dans les entreprises associées	3.2	368 901	345 392
Impôts différés actifs	4	5 939	10 990
Dérivés long terme	11.5	30 763	24 322
Total actifs non courants		19 408 261	17 575 764
Actifs destinés à la vente	1.3	519 891	297 894
Prêts et créances	5	34 441	17 851
Stocks et en-cours	6.2	43 237	34 683
Dérivés court terme	11.5	17 415	16 370
Créances clients	7	279 298	270 596
Créances fiscales		13 280	5 098
Autres créances	8	108 024	117 841
Charges constatées d'avance		12 505	12 148
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	1 296 636	1 082 793
Activité abandonnée ⁽¹⁾		0	69 391
Total actifs courants		2 324 727	1 924 665
TOTAL ACTIF		21 732 988	19 500 429

(1) À compter du 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion de la société FEL dans la société Foncière des Régions, l'activité logistique résiduelle, non significative à l'échelle du groupe, ne figure plus en activité abandonnée et a été reclassée dans le secteur Bureaux France dans les états financiers.

Passif

(En milliers d'euros)	Note 3.2.5	31/12/2017	31/12/2016
Capital		224 490	206 274
Primes		2 853 696	2 480 609
Actions propres		- 4 743	- 7 496
Réserves consolidées		2 375 752	1 840 211
Résultat		914 112	782 774
Total capitaux propres groupe	10	6 363 307	5 302 372
Participations ne donnant pas le contrôle		3 804 352	3 165 604
Total capitaux propres		10 167 659	8 467 976
Emprunts long terme	11.2	8 596 316	8 384 176
Dérivés long terme	11.5	261 432	361 037
Impôts Différés Passifs	4	551 030	410 044
Engagements de retraite et autres	12.2	47 508	49 597
Autres dettes long terme		14 062	8 943
Total passifs non courants		9 470 348	9 213 797
Passifs destinés à être cédés		0	0
Dettes fournisseurs		167 624	114 100
Emprunts court terme	11.2	1 524 243	1 353 105
Dérivés court terme	11.5	61 424	67 833
Dépôts de garantie		5 161	5 074
Avances et acomptes reçus		166 062	159 329
Provisions court terme	12.2	10 909	9 599
Impôts courants		22 982	14 374
Autres dettes court terme	13	117 759	53 035
Produits constatés d'avance		18 817	14 819
Activité abandonnée		0	27 388
Total passifs courants		2 094 981	1 818 656
TOTAL PASSIF		21 732 988	19 500 429

3.1.2. État du résultat net

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	3.2.6.2.1	927 410	892 734
Charges locatives non récupérées	3.2.6.2.2	- 43 225	- 42 071
Charges sur Immeubles	3.2.6.2.2	- 30 509	- 31 128
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.6.2.2	- 3 658	- 4 112
Loyers nets		850 018	815 423
Revenus de gestion et d'administration		20 986	16 904
Frais liés à l'activité		- 7 310	- 5 964
Frais de structure		- 110 929	- 103 478
Frais de développement (non immobilisables)		- 4 102	- 1 038
Coût de fonctionnement net	3.2.6.2.3	- 101 355	- 93 576
Revenus des autres activités		27 979	25 893
Dépenses des autres activités		- 21 770	- 12 812
Résultat des autres activités	3.2.6.2.4	6 209	13 081
Amortissements des biens d'exploitation		- 9 905	- 8 546
Variation nette des provisions et autres		- 5 976	- 9 136
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		738 991	717 246
Produits de cessions des immeubles en stock		6 069	5 405
Valeur de sortie et/ou de dépréciation des immeubles en stock		- 10 482	- 10 972
Résultat net des immeubles en stock		- 4 413	- 5 567
Produits des cessions d'actifs		1 055 672	1 258 782
Valeurs de sortie des actifs cédés		- 1 011 971	- 1 186 362
Résultat des cessions d'actifs		43 701	72 420
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		1 076 102	777 819
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		- 160 247	- 133 272
Résultat des ajustements de valeurs	3.2.6.3	915 855	644 547
Résultat de cession de titres		- 4 139	17 748
Résultat des variations de périmètre	3.2.6.4	- 3 326	- 17 553
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		1 686 669	1 428 841
Résultat des sociétés non consolidées		0	- 1
Coût de l'endettement financier net	3.2.6.5	- 236 915	- 236 270
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.6.6	122	27 343
Actualisation des dettes et créances	3.2.6.6	- 6 808	- 3 619
Variation nette des provisions financières et autres	3.2.6.6	- 23 273	- 52 801
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.2.5.3.2	43 238	27 374
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		1 463 033	1 190 867
Impôts différés	3.2.6.7.2	- 98 438	- 56 868
Impôts sur les sociétés	3.2.6.7.2	- 12 014	- 10 748
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		1 352 581	1 123 251
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées		0	- 4 197
Résultat des activités abandonnées		0	- 4 197
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		1 352 581	1 119 054
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		- 438 469	- 336 280
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE		914 112	782 774
Résultat net groupe par action (en euros)	3.2.7.2	12,41	11,57
Résultat net groupe dilué par action (en euros)	3.2.7.2	12,33	11,50

3.1.3. *État du résultat global*

	31/12/2017	31/12/2016
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	1 352 581	1 119 054
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres et :		
Appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net » de l'état des Résultats		
Écarts actuariels sur avantages du personnel	1 674	- 3 829
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture	7 125	12 523
Impôts sur les autres éléments du résultat global	- 471	3 060
Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net »	0	0
Autres éléments du résultat global	8 328	11 754
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	1 360 909	1 130 808
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE		
Aux propriétaires de la société mère	916 929	788 879
Aux participations ne donnant pas le contrôle	443 980	341 929
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	1 360 909	1 130 808
Résultat global groupe net par action	12,45	11,66
Résultat global groupe net dilué par action	12,37	11,59

3.1.4. État de variations des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2015	199 889	2 449 065	- 4 264	2 025 208	- 30 575	4 639 323	3 088 884	7 728 207
Distribution de dividendes		- 80 311		- 206 255		- 286 566	- 151 712	- 438 278
Augmentation de capital	6 385	112 472				118 857		118 857
Affectation à la réserve légale		- 617		617		0		0
Autres			- 3 232			- 3 232	4	- 3 228
Résultat global total de la période				782 774	6 105	788 879	341 929	1 130 808
<i>Dont écarts actuariels sur provisions retraite (IAS 19 révisée)</i>					- 469	- 469	- 297	- 766
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					6 574	6 574	5 949	12 523
<i>Dont résultat net</i>				782 774		782 774	336 277	1 119 051
Impact Variation taux détention/ Augmentation de capital				10 800		10 800	- 113 501	- 102 701
Impact conversion des Ornanes				29 253		29 253		29 253
Paiements fondés en actions				5 058		5 058		5 058
Situation au 31 décembre 2016	206 274	2 480 609	- 7 496	2 647 455	- 24 470	5 302 372	3 165 604	8 467 976
Distribution de dividendes		- 76 061		- 248 670		- 324 731	- 223 158	- 547 889
Augmentation de capital	18 216	450 671		- 11		468 876	66 326	535 202
Affectation à la réserve légale		- 1 523		1 523		0		0
Autres			2 753	- 1 325		1 428	457	1 885
Résultat global total de la période				914 112	2 817	916 929	443 980	1 360 909
<i>Dont écarts actuariels sur provisions retraite (IAS 19 révisée)</i>					741	741	462	1 203
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					2 076	2 076	5 049	7 125
<i>Dont résultat net</i>				914 112		914 112	438 469	1 352 581
Impact variation taux détention/ augmentation de capital				- 7 040		- 7 040	351 143	344 103
Paiements fondés en actions				5 473		5 473		5 473
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2017	224 490	2 853 696	- 4 743	3 311 517	- 21 653	6 363 307	3 804 352	10 167 659

Les dividendes versés en numéraire au cours de l'exercice s'élèvent à 324,7 M€ dont 76,0 M€ imputés sur les primes d'apports et de fusion et 248,7 M€ sur le résultat et report à nouveau.

Au cours de l'année 2017, Foncière des Régions a procédé à des augmentations de capital pour 473,8 M€ (468,9 M€ nette de frais) liées à l'émission de 5 076 786 actions nouvelles au cours du 1^{er} semestre, à l'apport en nature des titres Foncière Développement Logements en échange de la création de 916 951 titres Foncière des Régions et à l'attribution définitive de 78 375 actions gratuites.

L'accroissement des participations ne donnant pas le contrôle de près de 640 M€ est lié au résultat de la période revenant aux minoritaires (+ 444 M€), aux augmentations de capital sur les sociétés Foncière des Murs (+ 155 M€) et Immeo SE (+ 89 M€), au partage de la société Central Sicaf (60% Beni Stabili, 40% autres partenaires) (+ 300 M€), au partage des projets Silex (+ 27 M€), au rachat des minoritaires Foncière Développement Logements (- 127 M€) et Parkings (- 28 M€) ainsi qu'aux distributions de la période (- 223 M€).

3.1.5. Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net total consolidé des activités poursuivies		1 352 581	1 123 251
Résultat net total consolidé des activités abandonnées		0	- 4 197
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		1 352 581	1 119 054
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		17 785	25 801
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.11.5 & 3.2.6.3	- 915 978	- 670 248
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		6 672	5 457
Autre produits et charges calculés		26 184	33 658
Plus et moins-values de cession		- 46 533	- 92 240
Profits et pertes de dilution – relution		- 18	- 61 355
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		- 43 238	- 27 374
Dividendes (titres non consolidés)		0	0
Capacité d'autofinancement des activités poursuivies après coût de l'endettement financier net et impôt		397 455	336 950
Capacité d'autofinancement des activités abandonnées après coût de l'endettement financier net et impôt		0	4 788
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		397 455	341 738
Coût de l'endettement financier net	3.2.6.5	236 915	236 270
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.7.2	110 452	67 616
Capacité d'autofinancement des activités poursuivies avant coût de l'endettement financier net et impôt		744 822	640 836
Capacité d'autofinancement des activités abandonnées avant coût de l'endettement financier net et impôt		0	10 175
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		744 822	651 011
Impôt versé		- 7 280	- 63 705
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		719	- 143 369
Flux net de trésorerie des activités poursuivies liés aux activités opérationnelles		738 261	433 762
Flux net de trésorerie des activités abandonnées liés aux activités opérationnelles		0	62 849
Flux net de trésorerie généré par l'activité		738 261	496 611
Incidence des variations de périmètre ⁽¹⁾		- 667 541	80 974
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	- 1 114 261	- 845 178
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	1 066 653	1 246 888
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 200	- 140
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		828	5 191
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		21 465	109 004
Variation des prêts et avances consentis		- 3 305	- 39 642
Subventions d'investissements reçues		0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement		- 6 365	- 1 803
Flux net de trésorerie des activités poursuivies liés aux activités d'investissement		- 702 726	555 294
Flux net de trésorerie des activités abandonnées liés aux activités d'investissement		0	61 841
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		- 702 726	617 135

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Incidence des variations de périmètre ⁽²⁾		272 147	- 191 820
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		468 876	178 659
Versées par les intérêts non contrôlant		66 326	0
Rachats et reventes d'actions propres		2 066	- 3 182
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	- 324 733	- 286 566
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	- 169 385	- 151 712
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.11.2	2 432 607	3 192 763
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.5.11.2	- 2 226 821	- 3 219 798
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		- 235 974	- 244 239
Autres flux sur opérations de financement		- 124 043	- 89 923
Flux net de trésorerie des activités poursuivies liés aux activités de financement		161 066	- 815 818
Flux net de trésorerie des activités abandonnées liés aux activités de financement		0	- 128 335
Flux net de trésorerie des opérations de financement		161 066	- 944 153
Incidence des changements de principes comptables		0	0
Variation de la trésorerie nette des activités poursuivies		196 601	173 238
Variation de la trésorerie nette des activités abandonnées		0	- 3 645
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		196 601	169 593
Trésorerie d'ouverture		1 060 137	890 544
Trésorerie de clôture		1 256 738	1 060 137
VARIATION DE TRÉSORERIE		196 601	169 593

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Trésorerie brute des activités poursuivies (a)	3.2.5.9.2	1 296 636	1 082 793
Trésorerie brute des activités abandonnées (a)		0	55
Soldes créditeurs et concours bancaires courants des activités poursuivies (b)	3.2.5.11.2	- 26 673	- 15 797
Soldes créditeurs et concours bancaires courants des activités abandonnées (b)		0	- 54
Trésorerie nette (c) = (a) - (b)		1 269 963	1 066 997
Dont Trésorerie nette disponible des activités poursuivies		1 256 738	1 060 136
Dont Trésorerie nette disponible des activités abandonnées		0	1
Dont Trésorerie nette non disponible		13 225	6 860
Endettement brut (d)	3.2.5.11.2	10 169 440	9 788 444
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.5.11.2	- 75 554	- 66 960
ENDETTEMENT FINANCIER NET (D) - (C) + (E)		8 823 923	8 654 487

(1) L'incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement (§ 39 de la norme IAS 7) de - 667,5 M€ correspond principalement aux décaissements liés à l'acquisition de sociétés des secteurs Résidentiel Allemagne (- 494,0 M€) et Hôtels en Europe (- 174,4 M€).

(2) L'incidence des variations de périmètre liées aux activités de financement (§ 42A de la norme IAS 7) de + 272,1 M€ correspond principalement :

- aux encaissements liés à la cession de la participation Central Sicaf dans le secteur Bureaux Italie (+ 296,0 M€ nets de frais)
- aux décaissements liés à l'augmentation du taux de détention de la société Foncière Développement Logements (- 37,4 M€).

3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.2.1. Principes généraux

3.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2017 du groupe Foncière des Régions sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 14 février 2018.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 :

- ◆ Amendements à IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. L'amendement apporte des clarifications sur la façon d'apprécier l'existence de profits taxables futurs.
- ◆ Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir », adoptés par l'Union européenne le 6 novembre 2017. Dans le cadre de sa réflexion globale sur la présentation des états financiers, l'IASB a publié des amendements à IAS 7 « État des flux de trésorerie ». Il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.

Nouvelle norme en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1^{er} janvier 2017 :

- ◆ Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), publiées le 8 décembre 2016 ; L'adoption par l'Union européenne était attendue sur le 2^e semestre 2017. L'application anticipée est possible pour l'amendement IAS 28.

Le groupe Foncière des Régions n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2017 :

- ◆ IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », adopté par l'Union européenne le 22 septembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révisé les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18, Produits des activités ordinaires et IAS 11, Contrats de construction. IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service.

Pour le Groupe, cette norme pourrait avoir des incidences sur les activités de promotion immobilière. Le Groupe n'anticipe pas d'impact sur le résultat et les capitaux propres. Sur les contrats de type VEFA, le principe de dégageant du chiffre d'affaires et de marge plus importante en début de contrat par rapport à la pratique actuelle.

Cependant, le calcul de l'avancement du chantier intégrera les coûts liés au terrain entraînant une constatation de chiffre d'affaires et de marge plus importante en début de contrat par rapport à la pratique actuelle.

- ◆ Amendements à IFRS 15, adoptés par l'Union européenne le 31 octobre 2017 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires.
- ◆ IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adopté par l'Union européenne le 22 novembre 2016. La date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1^{er} janvier 2018. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers. Le Groupe appliquera les dispositions relatives au classement et à l'évaluation des instruments financiers et à la dépréciation des actifs financiers à compter du 1^{er} janvier 2018. Une analyse des incidences est en cours, notamment en ce qui concerne le traitement des renégociations de dettes.

Le Groupe n'a pas encore pris la décision d'appliquer les dispositions spécifiques à la comptabilité de couverture et continuera à appliquer les dispositions d'IAS 39 en 2018.

- ◆ IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2019 selon l'IASB. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Le Groupe a effectué un premier recensement des contrats. À ce stade, il s'agit essentiellement de contrats de location de véhicules de sociétés, de parkings et de baux à construction. Les incidences pour le Groupe devraient être limitées.
- ◆ Amendements à IFRS 4 « Application d'IFRS 9 en combinaison IFRS 4 Contrats d'assurance », adoptés par l'Union européenne le 3 novembre 2017 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. Ils visent à remédier aux conséquences comptables temporaires du décalage entre la date d'entrée en vigueur de la norme IFRS 9 et celle de la nouvelle norme sur les contrats d'assurances remplaçant la norme IFRS 4 (IFRS 17).

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne, non encore applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 :

- ◆ Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions », publiés le 20 juin 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue au 1^{er} trimestre 2018. Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une

retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.

- ◆ Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », publiés le 8 décembre 2016 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue sur le 1^{er} trimestre 2018.
- ◆ Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises », publiés le 12 octobre 2017.
- ◆ Amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé dites symétriques », publiés le 12 octobre 2017.
- ◆ IFRS 17 « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017 ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2021 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes.
- ◆ IFRIC 22 « Paiement d'avance sur transactions en devises », publié le 8 décembre 2016.
- ◆ IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », publié le 7 juin 2017.
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), publiées le 12 décembre 2017 ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2019 selon l'IASB. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».

3.2.1.2. Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

3.2.2. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. À ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 3.2.5.1.4

Les estimations significatives réalisées par le groupe Foncière des Régions pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- ◆ les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles
- ◆ l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement
- ◆ l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés
- ◆ l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Foncière des Régions révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

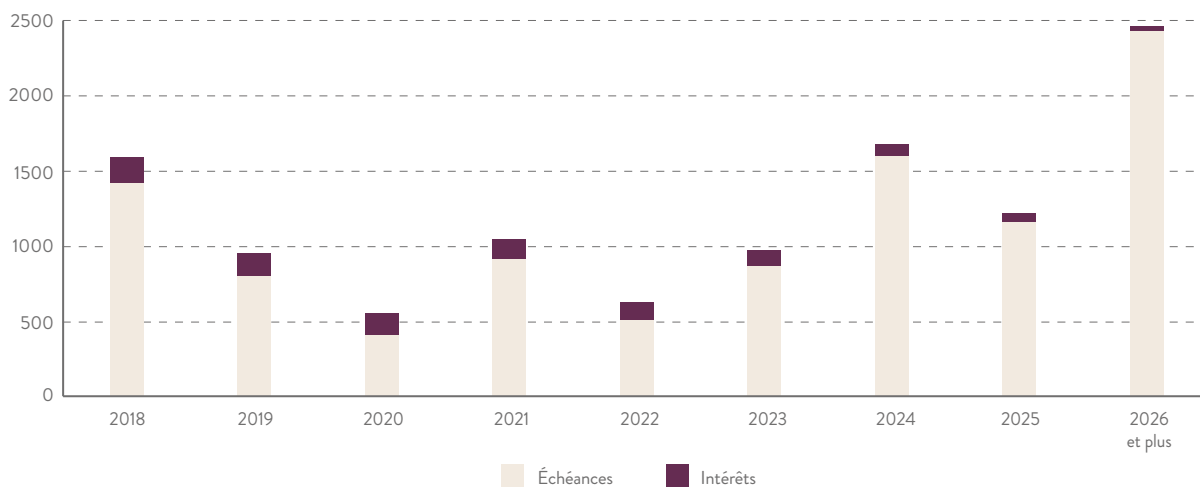
3.2.1.3. Secteurs opérationnels

Les secteurs opérationnels du groupe Foncière des Régions sont détaillés dans le paragraphe 3.2.8.1.

3.2.1.4. IFRS 7 – Table de correspondance

◆ Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
◆ Sensibilité des frais financiers	§ 3.2.2.3
◆ Risque de crédit	§ 3.2.2.4
◆ Risque de marché	§ 3.2.2.6
◆ Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.5.1.3
◆ Covenants	§ 3.2.5.11.6

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) y compris billets de trésorerie tels qu'existant au 31 décembre 2017 :



Les échéances 2018 comprennent 730,4 M€ de billets de trésorerie.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2017 et du taux moyen de la dette, s'élève à 986 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.5.11.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.5.11.6.

Au cours de l'année 2017, le Groupe a poursuivi sa stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité.

◆ Bureaux France :

En juin 2017, Foncière des Régions a procédé avec succès au placement d'une émission obligataire de 500 M€, à échéance 2027, offrant un coupon fixe de 1,5%. Dans le même temps, le groupe a procédé au rachat pour 273,1 M€ de 55% de la souche obligataire venant à échéance en 2021 et portant intérêt à 1,75%.

◆ Bureaux Italie :

La qualité de sa dette a nettement été améliorée avec l'obtention du rating BBB- auprès de Standard & Poor's cette année et à travers le refinancement et financement de 1,2 Md€.

En février 2017, Beni Stabili a procédé au rachat de son obligation convertible (Ornane) de 270 M€ à échéance avril 2019 venant ainsi réduire le risque de dilution future.

En juillet 2017 et août 2017, deux financements hypothécaires long terme sur des maturités de 8,5 ans et 10 ans pour un montant total de 336 M€ ont été partiellement tirés.

Après l'obtention de son rating BBB- en juillet 2017, Beni Stabili a procédé avec succès à l'émission d'une obligation de 300 M€ à 7 ans (échéance 2024) et au coupon de 1,625%.

◆ Hôtels en Europe :

En mars 2017, Foncière des Murs a mis en place un financement hypothécaire de 279 M€ à 8 ans dans le cadre de l'acquisition de 17 hôtels en Espagne.

En avril et mai 2017, elle a procédé au financement pour 105 M€ à 10 ans des portefeuilles d'hôtels B&B et NH en Allemagne.

Elle a par ailleurs refinancé en mai 2017 un portefeuille de 166 actifs B&B en France pour un montant de 290 M€ à 7 ans.

◆ Résidentiel Allemagne :

Au cours de l'année 2017, Immeo SE a mis en place plusieurs financements hypothécaires dans le cadre de ses acquisitions dont

115 M€ à 10 ans pour l'acquisition d'un portefeuille de 1 827 lots à Berlin, Dresde et Leipzig et 176 M€ à 10 ans afin de financer des acquisitions à Berlin, Dresde & Leipzig et Hambourg.

Immeo SE a également poursuivi le refinancement de dettes plus anciennes afin d'optimiser la maturité et les conditions économiques. Ainsi, au total 165 M€ ont été levés à long terme (9,9 ans en moyenne) adossés à des portefeuilles situés pour moitié sur Essen et Duisburg, et pour moitié sur Berlin.

3.2.2.3. Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.5.11.5). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 82% de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2017 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2017 est de - 12 764 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2018.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2017 est de - 5 741 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2018.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2017 est de + 4 457 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2018.

3.2.2.4. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient Foncière des Régions avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Foncière des Régions est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le groupe et aux contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de

la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Pour l'exercice 2017, le montant est de 1 033 K€.

3.2.2.5. Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers de Foncière des Régions sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (Orange, Telecom Italia, AccorHotels, Suez, B&B, Enedis/EDF), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

À noter que sur l'exercice 2017, le groupe a partagé le portefeuille Telecom Italia et n'en détient plus que 60%. Le groupe a réalisé des investissements significatifs en Espagne diversifiant ainsi ses locataires dans l'hôtellerie.

Foncière des Régions considère ne pas être exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au groupe des garanties financières.

Le groupe n'a pas constaté d'impayés significatifs.

3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la société est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- ◆ les taux d'intérêts
- ◆ la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- ◆ la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans le secteur des bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux

d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière des Régions a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- ◆ comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- ◆ situés dans les principales agglomérations
- ◆ avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à louer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière des Régions au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 3.2.5.1.3.

3.2.2.7. Risque de taux de change

La société opère en zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

3.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 3.2.5.2.2).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Par ailleurs, Foncière des Régions et Beni Stabili ont émis des emprunts obligataires convertibles (ORNANE) valorisés à chaque clôture à leur juste valeur par contrepartie du compte de résultat. La juste valeur correspond au cours de clôture de l'obligation exposant le Groupe aux variations de valeurs de l'obligation. Les caractéristiques des ORNANE sont présentées en note 3.2.5.11.4.

3.2.2.9. Environnement fiscal

3.2.2.9.1. Évolution de l'environnement français

L'environnement fiscal français n'a pas connu d'évolution ayant affecté la situation fiscale du groupe depuis le 1^{er} janvier 2017.

3.2.2.9.2. Évolution de l'environnement italien

L'environnement fiscal italien a connu une évolution concernant le taux de l'impôt sur les sociétés (« IRES ») qui est réduit de 27,5% à 24% à compter des exercices clos en 2017.

3.2.2.9.3. Évolution de l'environnement allemand

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal allemand.

3.2.2.9.4. Risques fiscaux

Compte tenu de l'évolution permanente de la législation fiscale, le groupe est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale. Après avis de nos conseils, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

◆ Contrôle fiscal Foncière des Régions

Foncière des Régions a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés et la CVAE, et générant :

Un impact financier de 9,7 M€ en principal, portant (i) sur l'impôt sur les sociétés, avec augmentation corrélative des déficits du secteur taxable à hauteur de 36,6 M€ et (ii) sur la CVAE. Cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017. La proposition de rectification concernant la réduction des déficits du secteur taxable de 1 M€ sur 240 M€ a été acceptée.

Une nouvelle proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés de 2014 a été reçue dans le prolongement de la rectification effectuée au titre de 2012 et 2013, générant un impact financier de 3,9 M€ en principal. Sur le même fondement que pour les exercices 2012 et 2013, cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

◆ Contrôle fiscal Foncière Europe Logistique fusionnée dans Foncière des Régions au 31 décembre 2016

Une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés a été reçue par Foncière Europe Logistique pour un montant de 3,2 M€ pour les exercices 2007 et 2008, et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2012. Foncière Europe Logistique conteste néanmoins cette rectification contre laquelle elle a effectué une réclamation contentieuse. L'administration a rejeté la réclamation sur le fond, mais a toutefois accordé un dégrèvement de 2,4 M€ en principal et intérêts afin de prendre en compte l'étalement des conséquences financières sur les exercices 2008, 2009, 2010 et 2011. La société s'est donc acquittée d'un versement de 0,8 M€ dont elle conteste le bien-fondé.

Le Tribunal Administratif, saisi de ce litige, a rejeté la demande de Foncière Europe Logistique en décembre 2015. La Cour Administrative d'Appel de Versailles a annulé le jugement du tribunal par un arrêt du 20 juillet 2017, qui a fait l'objet d'un pourvoi en cassation, toujours en cours, devant le Conseil d'État. Sur la base de l'analyse des conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2017.

Une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 a eu lieu au cours de l'exercice 2013 qui a abouti à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 3,5 M€ sur les mêmes fondements que la proposition de rectification précédente des années 2007 et 2008. Cette rectification a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement. Le Tribunal Administratif saisi de ce litige a rejeté la demande de Foncière Europe Logistique en juin 2016. La Cour Administrative d'Appel de Versailles a annulé le jugement du tribunal par un arrêt du 29 juillet 2017, qui a fait l'objet d'un pourvoi en cassation, toujours en cours, devant le Conseil d'État. Sur la base de l'analyse des conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2017.

Foncière Europe Logistique a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés

pour un montant de 1,3 M€, sur les mêmes fondements que les propositions de rectification précédentes relatives aux exercices 2007 à 2011. Le Tribunal Administratif, saisi de ce litige, a donné droit à Foncière Europe Logistique en décembre 2017.

◆ Contrôle fiscal Foncière des Murs

Foncière des Murs a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2010 et 2011 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,4 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

Foncière des Murs a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012, 2013 et 2014, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 2,2 M€ sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification a été confirmée en mai 2016 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du second semestre 2016. Elle est toujours contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

◆ Contrôle fiscal SNC Otello (filiale de Foncière des Murs)

La SNC Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette proposition de rectification a été confirmée en avril 2015 à la suite des recours hiérarchiques et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2016. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

La SNC Otello a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2014, 2015 et 2016 qui a abouti, en novembre 2017, à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,2 M€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2017.

◆ Contrôle fiscal République

République a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2008, 2009 et 2010. Une proposition de rectification au titre de l'année 2008, qui n'engendre pas d'impact sur l'IS dû, a été reçue fin décembre 2011. Le Tribunal administratif de Montreuil a rendu le 6 juin 2017 un jugement favorable à la société qui n'a pas fait l'objet d'un appel de la part de l'administration.

◆ Contrôles fiscaux secteur Résidentiel Allemagne

Immeo et l'ensemble de ses filiales font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2011, 2012 et 2013. Ces contrôles sont toujours en cours. Aucune provision n'a été comptabilisée dans ce cadre au 31 décembre 2017.

◆ Contrôles fiscaux secteur Bureaux Italie

Litige Comit fund – Beni Stabili

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2M€ et intérêts : 2,3 M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Nonobstant, Comit Fund et Beni Stabili n'ont pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportent chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil a été engagée par Comit Fund et est toujours en cours au 31 décembre 2017. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

Contrôles fiscaux

Beni Stabili a fait l'objet de contrôles fiscaux portant sur les exercices 2008, 2009, 2010 et 2011. L'administration a émis des redressements pour un montant de 9,8 M€ en principal que la société a contesté dans leur intégralité. Un accord a été signé en décembre 2017 qui a mis fin au litige portant sur les années 2008, 2009 et 2010. L'impact dans le compte de résultat est de 1,7 M€.

S'agissant de l'année 2011, la contestation est toujours en cours au 31 décembre 2017. Un paiement a dû être effectué à hauteur de 1,3 M€ dans l'attente d'une décision. Ce redressement n'a pas été provisionné.

3.2.2.9.5. Fiscalité latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France, SIIQ en Italie ou SOCIMI en Espagne. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement lié au secteur Résidentiel Allemagne et aux investissements réalisés dans le secteur Hôtels en Europe pour lesquels le régime SIIC n'est pas applicable (Allemagne, Espagne, Belgique, Pays-Bas, Portugal). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

3.2.3. Périmètre de consolidation

3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

3.2.3.1.1. Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Foncière des Régions et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Foncière des Régions a le contrôle lorsqu'il :

- ◆ détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- ◆ est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- ◆ à la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Le groupe Foncière des Régions doit réévaluer s'il contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- ◆ le nombre de droits de vote que le groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion
- ◆ les droits de vote potentiels détenus par le groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties

- ◆ les droits découlant d'autres accords contractuels
- ◆ les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

3.2.3.1.2. Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

3.2.3.1.3. Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ◆ ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ◆ ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- ◆ les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- ◆ sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- ◆ les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

3.2.3.2. Entrées dans le périmètre

Les entrées de périmètre de chaque secteur d'activité sont présentées dans le tableau du périmètre détaillé par sociétés au début de chaque secteur d'activité. Les secteurs concernés sont les Bureaux France, les Bureaux Italie, les Hôtels en Europe et le Résidentiel Allemagne.

3.2.3.3. Sorties de périmètre

Les sorties de périmètre de chaque secteur d'activité sont présentées dans le tableau du périmètre détaillé par sociétés à la fin de chaque secteur d'activité. Les secteurs concernés sont les Bureaux France, les Bureaux Italie, les Hôtels en Europe, le Résidentiel Allemagne et le Résidentiel France.

3.2.3.4. Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Augmentations de capital de Foncière des Murs – Impact taux de détention

Au cours du 1^{er} semestre 2017, Foncière des Murs a procédé à deux augmentations de capital pour 311,1 M€ (nette de frais 310,2 M€) par l'émission de 13 712 124 actions nouvelles dont 4 449 129 titres suite au paiement du dividende exceptionnel en actions.

À l'issue de ces 2 augmentations de capital des 28 mars et 19 mai 2017, Foncière des Régions détient 43 907 732 actions Foncière des Murs, soit 50,00% du capital contre 49,91% au 31 décembre 2016.

Acquisition de titres Beni Stabili – Impact taux de détention

Au cours du 2^e semestre 2017, Foncière des Régions a acquis 4 135 341 titres Beni Stabili pour un montant total de 2,8 M€. Le prix d'acquisition moyen est de 0,68 € par action. Le taux de détention de Foncière des Régions dans Beni Stabili est de 52,43% au 31 décembre 2017 contre 52,24% au 31 décembre 2016.

Modification du pacte d'actionnaires Latécoère 2 – Passage de mise en équivalence à intégration globale

Suite à la modification du pacte d'actionnaires en décembre 2017, la société Latécoère 2 est consolidée par intégration globale à compter du 31 décembre 2017.

Partage des immeubles Silex 1 et Silex 2 avec les Assurances du Crédit Mutuel – Impact taux de détention

Un partenariat a été signé en décembre 2017 entre Foncière des Régions et les Assurances du Crédit Mutuel en vue de partager l'actif Silex 1 et le projet en développement Silex 2. Foncière des Régions conserve 50,1% du capital et continue à intégrer globalement les SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers.

Offre publique d'échange sur Foncière Développement Logements – Impact taux de détention

Foncière des Régions a initié une OPE visant les actions Foncière Développement Logements et a reçu 26 302 577 actions Foncière Développement Logements.

Suite à cette opération et au rachat en numéraire de titres Foncière Développement Logements, Foncière des Régions détient 100% du capital de sa filiale contre 61,3% au 31 décembre 2016. La société est sortie de la côte le 29 décembre 2017.

L'apport de titres de Foncière Développement Logements a été rémunéré par l'émission de 916 951 titres Foncière des Régions.

Rachat et annulation de titres République – Impact taux de détention

Le 27 novembre 2017, la société République a procédé à une réduction de capital non motivée par des pertes par voie de rachat et d'annulation de 2 612 234 titres détenus par Predica (41% du capital).

Au 31 décembre 2017, Foncière des Régions détient 100% du capital de sa filiale République contre 59,5% au 31 décembre 2016.

3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées

93 sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
Foncière des Régions	France	Société mère		
Opco Newwork	France	IG	100,00	-
Le Clos de Chanteloup	France	IG	100,00	-
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	-
Sully Chartres	France	IG	100,00	-
Sucy Parc	France	IG	100,00	-
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	-
Orly promo	France	IG	100,00	-
Silex Promo	France	IG	100,00	-
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	-
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	-
La Mérina Fréjus	France	IG	100,00	-
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	-
Le Printemps Sartrouville	France	IG	100,00	-
Gauguin St Ouen L'aumone	France	IG	100,00	-
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	100,00
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B3 B4	France	IG	100,00	100,00
SCI Factor E	France	MEE/EA	34,69	34,69
SCI Orianz	France	MEE/EA	34,69	34,69
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
SNC Promomurs	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
GFR Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100,00	100,00
SCI Fédérismo	France	IG	60,00	60,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
EURL Fédération	France	IG	100,00	100,00
SCI Raphaël	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI 35/37 rue Louis Guérin	France	IG	100,00	100,00
SARL du 25- 27 quai Félix Faure	France	IG	100,00	100,00
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SCI du 8 rue M Paul	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	France	IG	100,00	100,00
SCI du 682 cours de la Libération	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106- 110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de L'Ill	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SARL du 2 rue Saint Charles	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00

Sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Est	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paca	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Ouest	France	IG	100,00	100,00
SARL Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
SCI Palmer Montpellier	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/EA	50,00	50,00
FDR2	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/EA	25,00	25,00
SNC hld Bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/EA	50,00	50,00
SNC Commerces Coeur d'Orly	France	MEE/EA	25,00	25,00
SNC hld Commerces Coeur d'Orly	France	MEE/EA	50,00	50,00
FDR 4	France	IG	75,00	75,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
SCI Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BH	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BL	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BH2	France	MEE/CE	50,00	50,00
FDR 7	France	IG	100,00	100,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
GFR Kléber	France	IG	100,00	100,00
Oméga A	France	IG	100,00	100,00
Oméga C	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	100,00	100,00
SCI Pompidou	France	IG	100,00	100,00
SCI 11 place de l'Europe	France	IG	50,09	50,09
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	50,10	50,10
SNC Lenopromo	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
SCI Charenton	France	IG	100,00	100,00
SCI Euromarseille 3	France	liquidée	-	50,00
EURL Languedoc 34	France	tupée	-	100,00
Foncière Palmer SNC	France	tupée	-	100,00
Palmer Transactions SNC	France	tupée	-	100,00
SARL du 11 rue Victor Leroy	France	tupée	-	100,00
SCI du 11 avenue de Sully	France	tupée	-	100,00
SNC Sup 3	France	tupée	-	100,00
SCI Euromarseille M	France	tupée	-	50,00

Le siège social de la société mère Foncière des Régions se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social 10 et 30 avenue Kléber – 75116 Paris.

18 sociétés secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
Beni Stabili S.p.A. SIQ (Société mère) contrôlée à 100%	Italie	IG	52,43	52,24
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	31,46	
Revalo SpA	Italie	IG	52,43	52,24
Investire SpA SGR	Italie	MEE	9,38	9,35
RGD Ferrara 2013 Srl	Italie	MEE	26,21	26,12
Resolution Tech S.r.L.	Italie	MEE	15,73	15,67
Beni Stabili 7 S.p.A.	Italie	IG	52,43	52,24
Beni Stabili Development S.p.A.	Italie	IG	52,43	52,24
B.S. Attività commercial 1 S.r.L.	Italie	IG	52,43	52,24
B.S. Attività commercial 2 S.r.L.	Italie	IG	52,43	52,24
B.S. Attività commercial 3 S.r.L.	Italie	IG	52,43	52,24
B.S. Immobiliare 9 SINQ S.p.A.	Italie	IG	52,43	52,24
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	IG	52,43	52,24
Beni Stabili Retail S.r.l.	Italie	IG	28,83	28,73
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.L.	Italie	IG	52,43	52,24
B.S. Engineering S.r.l.	Italie	IG	52,43	52,24
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	52,43	52,24
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	52,43	52,24
B.S. Immobiliare 5 S.r.L.	Italie	tupée	-	52,24
Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	Italie	tupée	-	52,24
Sviluppo Ripamonti S.r.L.	Italie	tupée	-	52,24

Le siège social de la société mère Beni Stabili se situe 38, via Piemonte – 00187 Rome.

126 sociétés secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
SCA Foncière des Murs (Société mère) contrôlée à 100%	France	IG	49,91	49,91
Constance	France	MEE/EA	20,35	-
Constance Lux 1	Luxembourg	MEE/EA	20,35	-
Constance Lux 2	Luxembourg	MEE/EA	20,35	-
So Hospitality	Luxembourg	MEE/EA	20,35	-
Nice-M	France	MEE/EA	20,35	-
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	50,00	-
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	50,00	-
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	50,00	-
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	50,00	-
Bardiomar	Espagne	IG	50,00	-
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	50,00	-
Airport Garden Hotel NV	Belgique	MEE/EA	20,35	20,31
H Invest Lux	Luxembourg	IG	50,00	49,91
Samoens SAS	France	IG	12,55	12,53
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	25,10	25,05
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	50,00	49,91
Rock-Lux	Luxembourg	MEE/EA	20,35	20,31
Société Liloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	MEE/EA	20,35	20,31
Spiegelrei HLD SA	Belgique	MEE/EA	20,35	20,31
Alliance et Compagnie SAS	France	MEE/EA	20,35	20,31
Spiegelrei SA M&F	Belgique	MEE/EA	20,35	20,31
Résidence Cour Saint Georges SA	Belgique	MEE/EA	20,35	20,31
Hermitage Holdco	France	MEE/EA	20,35	20,31
Berlin I (propco Westin Grand Berlin)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Berlin III (Propco Mercure Potsdam)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28

Sociétés secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Dresden I (Propco Westin Bellevue)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco Hôtel Bellevue Dresden Betriebs (Westin Bellevue)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Dresden V (propco Pullman Nawa Dresden)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco Hôtel Nawa Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco Hotelgesellschaft Geberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	MEE/EA	19,31	19,28
Foncière Développement Tourisme	France	IG	25,05	25,00
FDM Management	France	MEE/EA	20,35	20,31
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	MEE/EA	20,35	20,31
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	MEE/EA	24,49	20,31
SCI Rosace	France	MEE/EA	20,35	20,31
Mo First Five	Allemagne	MEE/EA	23,02	19,09
Star Budget Hôtel GmbH	Allemagne	MEE/EA	20,35	20,31
Financière Hope SAS	France	MEE/EA	20,35	20,31
SCI Hôtel Porte Dorée	France	MEE/CE	25,00	24,95
FDM M Lux	Luxembourg	MEE/EA	20,35	20,31
OPCO Rosace	France	MEE/EA	20,35	20,31
Exco Hôtel	Belgique	MEE/EA	20,35	20,31
Invest Hôtel	Belgique	MEE/EA	20,35	20,31
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	50,00	49,91
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	47,00	46,91
Mo Berlin	Allemagne	IG	47,00	46,91
Ringer	Allemagne	IG	50,00	49,91
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	46,50	46,41
B&B Invest Lux 6	Allemagne	IG	46,50	46,41
SARL Loire	France	IG	50,00	49,91
Foncière Otello	France	IG	50,00	49,91
SNC Hôtel René Clair	France	IG	50,00	49,91
Foncière manon	France	IG	50,00	49,91
Foncière Ulysse	France	IG	50,00	49,91
Ulysse Belgique	Belgique	IG	50,00	49,91
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	50,00	49,91
Murdelix SARL	Luxembourg	IG	50,00	49,91
Portmurs	Portugal	IG	50,00	49,91
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	IG	50,49	50,38

Sociétés secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
Sunparks de Haan	Belgique	IG	50,00	49,91
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière Vielsam	Belgique	IG	50,00	49,91
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	50,00	49,91
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	50,00	49,91
FDM Gestion Immobilière	France	IG	50,00	49,91
Iris Holding France	France	MEE/EA	9,95	9,93
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	9,95	9,93
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	9,95	9,93
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	9,95	9,93
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	5,00	4,99
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	MEE/EA	9,95	9,93
Iris Bochum & Essen Gmbh	Allemagne	MEE/EA	9,95	9,93
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	9,95	9,93
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	9,95	9,93
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	9,95	9,93
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	9,95	9,93
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	25,10	25,05
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	50,00	49,91
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	50,00	49,91
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	50,00	49,91
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	9,95	9,93
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	50,00	49,91
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	50,00	49,91
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	50,00	49,91
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	9,95	9,93
Campeli	France	MEE/EA	9,95	9,93
Dahlia	France	MEE/EA	10,00	9,98
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	25,10	25,05
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	25,10	25,05
Murdespagne SLU	Espagne	tupée	-	49,91

Le siège social de la société mère Foncière des Murs ainsi que de toutes ses filiales intégrées globalement se situe 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

94 sociétés secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
Immeo SE (société mère) contrôlée à 99,74%	Allemagne	IG	61,70	60,98
Immeo Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	-
Immeo Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	-
Immeo Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	-
Immeo Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Spree Wohnen 2	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,53	-
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,53	-
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Konstanz Str.54/Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Mariend.Damm28/Markgrafenstr.17 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Markstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Schnöwalder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Yorckstrasse 60 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,53	-
Immeo Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,53	-
Second Ragland	Allemagne	IG	65,53	-
FDR Zehnte GMBH	Allemagne	IG	100,00	98,02
IW-FDL Beteiligungs GmbH & Co KG	Allemagne	IG	100,00	98,12
FDR Lux	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Immeo Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	63,66	62,98
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	65,51	64,87
Immeo Quadriga IV GmbH	Allemagne	IG	63,66	62,97
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Allemagne	IG	61,70	62,97
Immeo Quadriga 15 GmbH	Allemagne	IG	65,51	64,86
Immeo Quadriga 45 GmbH	Allemagne	IG	65,51	64,86
Immeo Quadriga 36 GmbH	Allemagne	IG	65,51	64,86
Immeo Quadriga 46 GmbH	Allemagne	IG	65,51	64,86
Immeo Quadriga 40 GmbH	Allemagne	IG	65,51	64,86
Immeo Quadriga 47 GmbH	Allemagne	IG	65,51	64,86
Immeo Quadriga 48 GmbH	Allemagne	IG	65,51	64,86
Immeo Fischerinsel GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo Berlin Home GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo Berolina Fischerinsel GmbH & Co KG	Allemagne	IG	65,57	65,93
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	64,89
Immeo Gettmore	Allemagne	IG	65,53	64,89
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	64,89
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	64,89
Immeo Vinetree	Allemagne	IG	65,53	64,89
Acopio Facility GmbH & Co KG	Allemagne	IG	65,53	64,89
Immeo Planungs- und Projektsteuergesellschaft mbH	Allemagne	IG	31,47	31,10
Immeo Berlin Prime SarL	Allemagne	IG	48,99	48,42
Berlin Prime Commercial SarL	Allemagne	IG	58,56	57,87
Acopio GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Immeo Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	64,93

Sociétés secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
Immeo Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo North ApS	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo Arian	Allemagne	IG	65,53	64,89
Immeo Bennet	Allemagne	IG	65,53	64,89
Immeo Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	64,93
Immeo Berlin IV ApS	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo Wohnen Verwaltungs GMBH	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo Grundstücks GMBH	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo Grundvermögen GMBH	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo Wohnen Service GMBH	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo SE & CO KG 1	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo SE & CO KG 2	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo SE & CO KG 3	Allemagne	IG	61,70	60,98
Imméo SE & CO KG 4	Allemagne	IG	61,70	60,98
FDL Wohnen GmbH	Allemagne	IG	61,70	60,98
RRW FDL Wohnen GMBH	Allemagne	IG	64,00	63,33
Immeo Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Allemagne	IG	61,84	61,13
Immeo Stadthaus GmbH	Allemagne	IG	61,84	61,13
Imméo Wohnbau GMBH	Allemagne	IG	62,07	61,36
Imméo Wohnungsgesellschaft GMBH Dümpten	Allemagne	IG	62,07	61,36
Immeo GFR GmbH	Allemagne	IG	61,70	60,98
Immeo Lux	Allemagne	IG	61,82	61,10
Berolinum 1	Allemagne	IG	61,82	61,10
Berolinum 2	Allemagne	IG	61,82	61,10
Berolinum 3	Allemagne	IG	61,82	61,10
FDR Remscheid	Allemagne	IG	61,82	61,10
Immeo Valore 4	Allemagne	IG	61,82	61,11
Valore 6	Allemagne	IG	61,82	61,11
Immeo SE&Co Residential KG	Allemagne	IG	61,70	60,98
Immeo Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	64,00	63,33
Immeo Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	64,00	63,33
Immeo Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	64,00	63,33
Immeo Dresden GmbH	Allemagne	IG	63,66	62,98
Immeo Berlin I SARL	Allemagne	IG	63,66	62,97
Immeo Berlin V SARL	Allemagne	IG	63,85	63,17
Immeo Berlin C GMBH	Allemagne	IG	63,66	62,97
Immeo Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	60,98
Immeo Dasnk L Aps	Allemagne	IG	63,66	62,97
Immeo Rewo Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
IW Verwaltungs GmbH	Allemagne	tupée	-	100,00
RRW Verwaltungs GmbH	Allemagne	tupée	-	100,00
Immeo Stadtwohnung GmbH	Allemagne	tupée	-	60,98

Le siège social de la société mère Immeo SE se situe Kleperstrasse 110 - 112, 45147 Essen.

20 sociétés secteur Résidentiel France	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
Foncière Développement Logements (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	100,00	61,25
Iméfa 97	France	IG	100,00	61,25
Bagatelle Courbevoie	France	IG	100,00	61,25
Iméfa 65	France	IG	100,00	61,25
Iméfa 71	France	IG	100,00	61,25
Iméfa 93	France	IG	100,00	61,25
Iméfa 88	France	IG	100,00	61,25
Iméfa 46	France	IG	100,00	61,25
Iméfa 95	France	IG	100,00	61,25
Suresnes 2	France	IG	100,00	61,25
25 rue Abbé Carton	France	IG	100,00	61,25
40 rue Abbé Groult	France	IG	100,00	61,25
24- 26 rue Duranton	France	IG	100,00	61,25
25 rue Gutenberg	France	IG	100,00	61,25
Montrouge 3	France	IG	100,00	61,25
SCI Le Chesnay 1	France	IG	100,00	61,25
Rueil 1	France	IG	100,00	61,25
Saint Maurice 2	France	IG	100,00	61,25
SCI Dulud	France	IG	100,00	61,25
Batisica	Luxembourg	IG	100,00	61,25
SCI Saint Jacques	France	tupée	-	61,25

Le siège social de la société mère Foncière Développement Logements ainsi que toutes ses filiales françaises intégrées globalement se situe 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

10 autres sociétés (Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2017	% d'intérêt 2017	% d'intérêt 2016
6 sociétés de Parkings :				
SAS République (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	100,00	59,50
SNC Comédie	France	IG	100,00	59,54
SNC Gare	France	IG	50,80	30,23
Trinité	France	IG	100,00	59,50
SCI Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
SCI Gespar	France	IG	50,00	50,00
4 sociétés de services :				
FDM Gestion	France	IG	100,00	100,00
FDR Property SNC	France	IG	100,00	100,00
FDR Développement	France	IG	100,00	100,00
Foncière des Régions SGP	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration globale.

MEE-EA : Mise en équivalence – entreprises associées.

MEE-CE : Mise en équivalence – co-entreprises.

n.i : Non intégrée.

IP : Intégration proportionnelle.

Le groupe est composé de 361 sociétés dont 268 sociétés en intégration globale et 93 sociétés mises en équivalence.

3.2.3.6. Évaluation du contrôle

SCI 11 place de l'Europe (entité structurée consolidée)

La société SCI 11 place de l'Europe est détenue à 50,1% par Foncière des Régions au 31 décembre 2017 et est consolidée par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place à compter du 18 décembre 2013 dans le cadre du projet Campus Eiffage à Vélizy. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Régions les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1% par Foncière des Régions au 31 décembre 2017 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Régions les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

SCI Latécoère 2 (passage de coentreprise à entité structurée consolidée)

La société Latécoère 2 est détenue à 50,10% par Foncière des Régions au 31 décembre 2017 et est consolidée par intégration globale à compter du 31 décembre 2017 alors qu'elle était consolidée par mise en équivalence au 31 décembre 2016. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%) a été mis en place à compter du mois de juin 2015 dans le cadre du projet Extension Dassault à Vélizy. Le pacte d'actionnaires a été modifié en décembre 2017. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Régions les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09% par Foncière des Régions au 31 décembre 2017 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité. Les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise et est consolidé par mise en équivalence.

SAS FDM Management (entreprise associée)

La société FDM Management détenue par la SCA Foncière des Murs à 40,7% au 31 décembre 2017 est consolidée par mise en équivalence.

En effet, les décisions stratégiques sont prises à la majorité des deux tiers et les décisions majeures sont prises à la majorité des trois quarts.

SCI Porte Dorée (coentreprise)

La société SCI Porte Dorée est détenue à 50% par Foncière des Murs au 31 décembre 2017 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Caisse des Dépôts et Consignations (50%) a été mis en place à compter du mois de décembre 2015 dans le cadre du projet de développement d'un hôtel Motel One. Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité. Les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise et est consolidé par mise en équivalence.

SAS Samoëns (entreprise structurée consolidée) et Foncière Développement Tourisme

La société SAS Samoëns est détenue à 25,10% par Foncière des Murs au 31 décembre 2017 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec l'OPCI Lagune (49,9%) et Foncière Développement Tourisme (50,1%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet de développement d'un village vacances Club Med à Samoëns.

Foncière des Murs, en sa qualité de gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Foncière des Murs les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

3.2.4. Événements significatifs de la période

Les événements significatifs de la période concernent les acquisitions qui représentent plus de 1,4 Mds€ et les cessions d'actifs de près de 1,1 Mds€ hors partage de la société Central SICAF (60% Beni Stabili) détentrice d'un portefeuille d'actifs loués à Telecom Italia d'environ 1,5 Md€.

Par secteur, les événements significatifs de la période sont les suivants :

3.2.4.1. Secteur Bureaux France

3.2.4.1.1. Cessions (300 M€ – résultat de cessions : + 5 M€) et actifs sous protocole (112 M€)

Au cours de la période, Foncière des Régions a cédé des actifs pour un prix de vente de 300 M€, dont 2 portefeuilles d'actifs loués à Orange (77,7 M€), l'actif Issy les Moulineaux – V. Hugo (38 M€), 3 actifs Logistique (33,5 M€), l'actif Chevilly (30,3 M€) et l'actif Saint-Germain-en-Laye Winchester (22,7 M€).

Au 31 décembre 2017, le montant des actifs sous promesse s'élève à 112,3 M€.

3.2.4.1.2. Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 3.2.5.1.4.

L'exercice 2017 a été marqué par la livraison de 6 projets en développements pour 489 M€ :

- ◆ en janvier 2017, a eu lieu la livraison de l'immeuble Silex 1 situé au cœur même du quartier d'affaires de la Part-Dieu à Lyon, bâtiment de 10 586 m². Cet immeuble de bureaux et services est réparti sur 9 niveaux et est en outre doté de 615 m² de commerces, 610 m² de jardins et deux patios paysagers de 100 m²
- ◆ en avril 2017, l'immeuble de bureaux Thaïs de 5 468 m² situé à Levallois-Perret a été livré. Idéalement situé et parfaitement desservi en transports en commun, cet immeuble dispose de grands plateaux de bureaux qui offrent une flexibilité maximale et bénéficie de nombreux jardins et terrasses accessibles, soit au total de 1 200 m² d'espaces verts en cœur de ville
- ◆ en juin 2017, l'immeuble Nancy O'origin de 6 331 m² a aussi été livré. À deux pas de la gare TGV de Nancy, cette opération constitue une véritable porte d'entrée du futur « Quai Vert » situé au sein du quartier Nancy Grand Cœur
- ◆ en juillet 2017, l'immeuble Edo a également été livré. Situé au cœur du 3^e pôle tertiaire d'Ile-de-France, cet immeuble de bureaux de 10 760 m², profite de tous les atouts d'une ville attractive et dynamique telle qu'Issy-les-Moulineaux. Il est doté d'un jardin, de terrasses et d'espaces modulables et créatifs avec vue sur Paris
- ◆ en août 2017, la première tranche de l'immeuble New Saint Charles de 10 282 m² à Reims a fait l'objet d'une livraison. Cet actif est loué à 100% à Enedis
- ◆ enfin, en novembre 2017, l'immeuble Art&Co (13 433 m²), situé en face de la Gare de Lyon à Paris a été livré. Dorénavant totalement pré-loué, il constituera l'une des premières implantations de la nouvelle activité de bureaux flexibles et de co-working du groupe (sur 5 210 m²).

Au cours de l'exercice 2017, ont eu lieu à Marseille les livraisons des immeubles de bureaux Hermione et Floréal dans le cadre de la réalisation du projet Euromed Center. Ces actifs, détenus par des sociétés consolidées par mise en équivalence, ont été cédés début octobre 2017.

3.2.4.1.3. Refinancement et remboursement

Le 2 janvier 2017, le solde de l'Ornane 2011 a été remboursé à terme pour 79,7 M€ (928 197 obligations).

En juin 2017, Foncière des Régions a procédé au placement d'une émission obligataire de 500 M€ au taux de 1,5% à échéance 2027 et concomitamment a racheté et annulé 55% de l'emprunt obligataire (273,1 M€) à échéance 2021 et au taux de 1,75%.

3.2.4.2. Secteur Bureaux Italie

3.2.4.2.1. Cessions (206 M€) et actifs sous protocole de vente (22 M€)

Au cours de l'exercice 2017, 11 actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 206 M€ dont un actif situé à Milan, Piazza San Nicolao pour 114 M€.

Au 31 décembre 2017, le montant des actifs sous promesses s'élève à 22,5 M€.

3.2.4.2.2. Acquisitions (189 M€)

Au cours de la période, des actifs situés à Milan ont été acquis pour 188,7 M€. Il s'agit de 4 opérations :

- ◆ un ensemble de 18 actifs pour 117,8 M€
- ◆ un actif via Marostica pour 24,7 M€
- ◆ un actif à redévelopper, situé via Principe Amedeo, pour 41,9 M€ sous déduction de l'acompte versé en 2015 de 5 M€
- ◆ une surface additionnelle sur le projet en développement Symbiosis pour 9,3 M€.

3.2.4.2.3. Partenariat Central Sicaf, Crédit Agricole Assurances et EDF Invest

Un partenariat a été signé entre Beni Stabili, Crédit Agricole Assurances et EDF Invest en vue du partage d'un portefeuille de 145 actifs immobiliers situé en Italie et loués à Telecom Italia pour une durée résiduelle ferme moyenne de 12,9 ans au 31 décembre 2017. L'apport de ces actifs et de la dette associée a été réalisé dans un fonds réglementé non coté, la société Central Sicaf, dans lequel Crédit Agricole Assurances et EDF Invest ont investi à hauteur de 20% chacun. Beni Stabili conserve 60% du capital et continue à intégrer globalement la société Central Sicaf.

3.2.4.2.4. Rachat de l'Ornane 2019 et refinancement

Beni Stabili a procédé au rachat de l'Ornane 2019 au nominal de 270 M€ pour un montant total de 299,3 M€ (frais et primes inclus) concomitamment à la mise en place d'un financement Corporate de 250 M€. Cet emprunt Corporate a été intégralement remboursé en octobre 2017 et refinancé par la souscription de deux emprunts hypothécaires pour 336 M€, d'une maturité moyenne de 9 ans.

En octobre 2017, Beni Stabili a procédé au placement d'une obligation inaugurale (rating BBB-) de 300 M€ au taux fixe de 1,625% à échéance 2024.

3.2.4.3. Secteur Hôtels en Europe

3.2.4.3.1. Cessions (138 M€) et actifs sous promesse (207 M€)

Au cours de l'exercice 2017, Foncière des Murs a cédé 33 actifs Quick pour un montant global de 101,2 M€, quatre hôtels Accorhotels pour 16,5 M€, une partie des cottages du Sunparks Vielsalm pour 12,6 M€, trois actifs Jardiland pour 5,3 M€ et un actif Santé à Colombes pour 1,7 M€.

Au 31 décembre 2017, les promesses de ventes s'élevaient à 207,4 M€ dont des promesses de vente portant sur 48 actifs Quick signées le 16 novembre pour 162,9 M€, des promesses de vente portant sur cinq actifs Jardiland signées le 22 novembre pour 22,5 M€ et une promesse de cession portant sur un actif Accorhotels signée le 28 juillet pour 18 M€.

3.2.4.3.2. Acquisitions (673 M€)

Au cours de la période, Foncière des Murs a exercé les options d'achats portant sur cinq hôtels 4* loués à NH pour 70,9 M€ (58,1 M€ d'acompte versé en 2016). Ces actifs sont situés à Stuttgart, Oberhausen, Francfort, Nuremberg et Düsseldorf.

En Espagne, 17 hôtels ont été acquis en début d'année pour 578 M€ (avec prise en compte des loyers au 1^{er} janvier 2017), dont deux actifs en share deal pour 204,9 M€. L'opération est réalisée avec un différé de paiement (54 M€ en valeur actualisée – échéance septembre 2018 et février 2019).

En octobre, Foncière des Murs a acquis des options d'achats portant sur des titres de deux sociétés aux Pays-Bas (détenant deux hôtels NH) pour 21,1 M€ et sur l'acquisition d'un hôtel NH à Berlin pour 3,5 M€. L'opération se dénouera au cours des exercices 2018 et 2019.

3.2.4.3.3. Actifs en développement

L'exercice 2017 a été marqué par la livraison de trois projets en développement : le Club Med Samoëns et deux hôtels B&B, situés à Nanterre et Lyon Berthelot.

3.2.4.3.4. Financement

En mars 2017, Foncière des Murs a mis en place un financement hypothécaire de 278,5 M€ à 8 ans dans le cadre de l'acquisition de 17 hôtels en Espagne.

La dette B&B (OPCI B2HI) a été refinancée en mai pour 290 M€ (maturité 7 ans).

3.2.4.4. Secteur Résidentiel Allemagne

3.2.4.4.1. Cessions d'actifs (251 M€ – résultat de cession : + 30 M€)

250,7 M€ de cessions ont été réalisées au cours de l'exercice 2017.

Le montant des actifs sous promesse nets de frais s'élève à 138,2 M€ au 31 décembre 2017.

3.2.4.4.2. Acquisitions (titres : 489 M€/actifs : 92 M€)

Au cours de la période, Immeo SE a acquis des sociétés détentrices d'actifs situés principalement à Berlin, à Potsdam, à Dresde et à Leipzig (489 M€).

Le groupe a acquis également un portefeuille d'actifs en direct situés à Berlin, à Potsdam et à Düsseldorf pour 92,4 M€ sous déduction de l'acompte de 9 M€ payé en 2016.

Des acomptes ont été payés pour 124 M€ sur l'acquisition de titres de sociétés, dont l'opération se dénouera au cours de l'exercice 2018.

3.2.4.5. Secteur Résidentiel France

3.2.4.5.1. Cessions d'actifs

En France, Foncière Développement Logements a poursuivi son plan de vente et a réalisé des cessions pour un prix de vente net de frais de 152,8 M€.

Le montant des actifs sous promesse nets de frais s'élève à 39,5 M€ au 31 décembre 2017.

3.2.5. Notes relatives à l'état de situation financière

3.2.5.1. Patrimoine

3.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (baux emphytéotiques et droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- ◆ logiciels sur une période de 1 à 3 ans
- ◆ droits d'occupation : 30 ans.

Immobilisations du domaine concédé – Activité de concession

Le groupe Foncière des Régions applique IFRIC 12 dans les comptes consolidés depuis le 1^{er} janvier 2008. L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque la société est directement payée par les usagers pour l'ensemble des parkings exploités sans contribution de l'autorité publique. Ces actifs en concession sont valorisés au coût historique diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. À noter que le Groupe ne détient plus de parking en pleine propriété et qu'à ce titre il n'y a plus d'actif corporel « Parkings ».

Regroupement d'entreprise (IFRS 3)

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les coûts connexes à l'acquisition sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « Résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société. Les immeubles occupés par le groupe Foncière des Régions sont comptabilisés en immobilisations corporelles (siège social, immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité *co-working*).

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux normes européennes de TEGoVA ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royale institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2017 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, DTZ, CBRE, Cushman, Yard Valltech, CFE, MKG, VIF, REAG et Christie & CO.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flows*).

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

- ◆ Pour les Bureaux France et Italie, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
 - ◆ la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais

- ◆ la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

- ◆ Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
 - ◆ la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants, les jardineries et les villages vacances Club Méditerranée
 - ◆ la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- ◆ Pour le secteur Résidentiel, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors-droits. La juste valeur déterminée correspond à :

- ◆ une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue
- ◆ une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une offre est intervenue avant la clôture des comptes.

Les méthodes d'évaluation qui ont été utilisées sont les suivantes :

- ◆ pour les actifs situés en France : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que la méthode par comparaison
- ◆ pour les actifs situés en Allemagne : la méthode par « *discounted cash flow* ».

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- ◆ niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation
- ◆ niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif
- ◆ niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs de la norme IFRS 13.

Immeubles en développement (IAS 40 révisée)

À partir du 1^{er} janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation (occupés ou exploités par les équipes du

Groupe) et les parkings en pleine propriété sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

Actifs non courants détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Foncière des Régions a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- ◆ l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- ◆ sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Foncière des Régions, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le conseil d'administration sont classés en actifs destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

3.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Variation périmètre et taux	Augmentation/ Dotation	Cession/Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	31/12/2017
Écarts d'acquisitions	1 572	0	0	0	0	0	1 572
Immobilisations incorporelles	24 410	0	- 1 381	- 97	0	1 660	24 592⁽¹⁾
Valeurs brutes	97 079	29	2 186	- 7 477	0	4 320	96 137
Amortissements	- 72 669	- 29	- 3 567	7 380	0	- 2 660	- 71 545
Immobilisations corporelles	150 541	486	16 366	- 2 547	0	38 935	203 781
Immeubles d'exploitation	66 810	- 1	- 2 495	- 1 336	0	113 284 ⁽²⁾	176 262
Valeurs brutes	84 714	- 1	582	- 2 612	0	120 247	202 930
Amortissements	- 17 904	0	- 3 077	1 276	0	- 6 963	- 26 668
Autres immobilisations corporelles	8 970	116	- 138	- 1 219	0	670	8 399
Valeurs brutes	22 164	130	3 121	- 1 668	0	- 2 967	20 780
Amortissements	- 13 194	- 14	- 3 259	449	0	3 637	- 12 381
Immobilisations en cours	74 761	371	18 999	8	0	- 75 019 ⁽⁴⁾	19 120
Valeurs brutes	74 761	371	18 999 ⁽³⁾	8	0	- 75 019	19 120
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	16 763 445	780 229	1 152 054	- 13 000	899 860	- 1 164 940	18 417 648
Immeubles en location	15 859 637	780 229 ⁽⁵⁾	846 021 ⁽⁶⁾	- 12 205	755 869	- 496 783	17 732 768
Immeubles en développement	903 808	0	306 033	- 795	143 991	- 668 157	684 880
Actifs destinés à être cédés	297 894	0	1 713	- 970 863	15 995	1 175 152	519 891
Actifs destinés à être cédés	297 894	0	1 713	- 970 863 ⁽⁷⁾	15 995	1 175 152	519 891
TOTAL	17 237 862	780 715	1 168 752	- 986 507	915 855	50 807*	19 167 484

* Dont réintégration (60,7 M€) de l'activité logistique résiduelle au 1^{er} janvier 2017, non significative à l'échelle du groupe.

(1) La ligne « immobilisations incorporelles » intègre notamment les actifs et contrats de parkings en concession pour un montant de 22,1 M€.

(2) Dont 111 M€ de transfert d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation suite à la décision d'exploiter en propre des espaces pour l'activité de co-working (The Line et Art&Co).

(3) Dont travaux réalisés sur l'actif en co-working The Line (5,1 M€) et sur un immeuble d'exploitation (4,7 M€).

Acomptes versés sur l'acquisition d'une option d'achat d'un hôtel situé à Berlin (3,5 M€) et sur l'acquisition d'actifs en Allemagne (3,6 M€).

(4) Utilisation de 58,1 M€ d'acompte suite à l'exercice d'options d'achats de cinq hôtels NH, de 9,0 M€ suite à l'acquisition d'immeubles en Allemagne et de 5 M€ suite à l'acquisition de l'actif en développement situé à Milan via principe Amedeo.

(5) Correspond aux opérations en « Share deals » dont :

- l'acquisition de sociétés porteuses d'actifs situés à Berlin, Potsdam et Leipzig pour 488,9 M€

- l'acquisition de sociétés (Trade Center Hôtel et Bardiomar) porteuses de deux hôtels en Espagne 204,9 M€ (Gran Marina et AC Forum)

- le passage en intégration globale de l'extension Dassault Systèmes 86,4 M€.

(6) Les acquisitions d'actifs en direct (asset deals) sont détaillées dans le § 3.2.5.1.3 Immeubles de placement.

(7) Les diminutions sont détaillées dans le § 3.2.5.1.3 Immeubles de placement.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (1 114,3 M€) correspond principalement aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements (1 178,6 M€), aux variations des stocks de marchand de bien (+ 7,1 M€) corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (- 62,7 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (1 066,7 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans l'état du résultat net (1 055,6 M€), aux produits de cessions d'immeubles en stocks (6,1 M€), diminués des frais de cessions d'actifs (- 19,7 M€) et retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (24,7 M€).

3.2.5.1.3. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	31/12/2017
Immeubles de placement	16 763 445	780 229	1 152 054	- 13 000	899 860	- 1 164 940	18 417 648
Immeubles en location	15 859 637	780 229	846 021	- 12 205	755 869	- 496 783	17 732 768
Bureaux France	4 891 390	86 450	38 408 ⁽¹⁾	0	125 767	177 965	5 319 980
Bureaux Italie	3 612 251	0	159 659 ⁽²⁾	- 12 205	53 224	- 74 460	3 738 469
Hôtels en Europe	2 999 592	204 850	485 061 ⁽³⁾	0	93 772	- 148 642	3 634 633
Résidentiel Allemagne	3 968 790	488 929	162 026 ⁽⁴⁾	0	483 400	- 303 252	4 799 893
Résidentiel France	387 614	0	867	0	- 294	- 148 394	239 793
Immeubles en développement	903 808	0	306 033	- 795	143 991	- 668 157	684 880
Bureaux France	434 859	0	103 064	0	116 903	- 488 780	166 046
Bureaux Italie	355 370	0	119 105	0	13 076	- 58 651	428 900
Hôtels en Europe	113 579	0	83 864	- 795	14 012	- 120 726	89 934
Actifs destinés à être cédés	297 894	0	1 713	- 970 863	15 995	1 175 152	519 891
Actifs destinés à être cédés	297 894	0	1 713	- 970 863	15 995	1 175 152	519 891
Bureaux France	140 110	0	1 713	- 286 713 ⁽⁵⁾	7 908	249 325	112 343
Bureaux Italie	76 601	0	0	- 189 890 ⁽⁶⁾	- 3 112	138 854	22 453
Hôtels en Europe	19 417	0	0	- 131 820 ⁽⁷⁾	- 7 623	327 422	207 396
Résidentiel Allemagne	23 749	0	0	- 215 517	18 822	311 157	138 211
Résidentiel France	38 017	0	0	- 146 923	0	148 394	39 488
TOTAL	17 061 339	780 229	1 153 767	- 983 863	915 855	10 212	18 937 539

(1) Correspond à l'acquisition d'un actif de Bureaux situé à Paris (VTA Orange) pour 3,0 M€ et aux travaux réalisés pour 35,4 M€.

(2) Acquisition d'un ensemble de 18 actifs 117,7 M€ et de l'actif via Marostica 24,7 M€ situés à Milan et travaux réalisés pour 17,2 M€.

(3) Acquisition de 15 hôtels en Espagne pour 372,6 M€, exercice de cinq options d'hôtels NH en Allemagne 70,9 M€ et travaux de la période pour 41,5 M€.

(4) Acquisition d'actifs situés à Berlin, Potsdam et Düsseldorf pour 92,4 M€ et aux travaux de la période pour 69,6 M€.

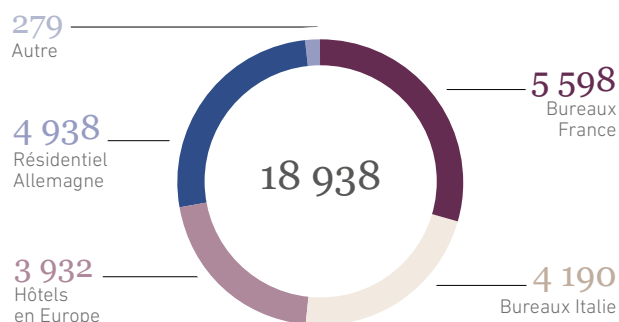
(5) Dont cession des actifs Issy-les-Moulineaux/Victor Hugo (32,5 M€), Chevilly (30 M€), Saint-Germain-en-Laye Winchester (21,9 M€) et de trois actifs Logistique (35,9 M€).

(6) Dont cession de trois actifs situés à Milan Piazza San Nicolao (111,2 M€), Via Verri 4 (34 M€) et Via Durini (27 M€).

(7) Dont cession de 33 actifs Quick (98 M€).

Les montants de la colonne « cession » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2016.

► Patrimoine consolidé au 31 décembre 2017 par secteur d'activité en M€



À noter que le groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Bureaux France, Bureaux Italie et Hôtels en Europe :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	863	3,1% - 7,8%	4,2%	4,0% - 7,0%	4,9%
Paris Nord Est	Niveau 3	374	3,7% - 8,3%	5,3%	4,5% - 6,8%	5,7%
Paris Sud	Niveau 3	702	3,4% - 5,7%	3,9%	4,5% - 6,5%	4,6%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 571	4,0% - 7,5%	5,3%	4,5% - 7,3%	5,0%
1 ^{re} couronne	Niveau 3	1 166	4,2% - 6,9%	5,2%	4,5% - 8,0%	5,3%
2 ^e couronne	Niveau 3	91	4,8% - 13,7%	8,4%	4,5% - 11,5%	6,2%
Total IDF		4 768	3,1% - 13,7%		4,0% - 11,5%	
GMR	Niveau 3	573	3,9% - 8,4%	5,4%	4,5% - 10,5%	5,8%
Régions	Niveau 3	235	4,6% - 13,1%	8,9%	4,5% - 12,0%	6,7%
Total Régions		808	3,9% - 13,1%		4,5% - 12,0%	
Total actifs Logistique		23				
TOTAL BUREAUX FRANCE		5 598	3,1% - 13,7%		4,0% - 12,0%	
Milan	Niveau 3	1 883	2,6% - 11,1%	4,5%	4,5% - 7,0%	5,3%
Rome	Niveau 3	236	3,3% - 21,4%	5,3%	4,5% - 10,4%	6,3%
Autres	Niveau 3	1 641	2,0% - 15,7%	6,8%	5,0% - 9,0%	6,9%
Total en exploitation		3 761	2,0% - 21,4%		4,5% - 10,4%	
Actifs en développement	Niveau 3	429			5,8% - 10,3%	
TOTAL BUREAUX ITALIE		4 190	2,0% - 21,4%		4,5% - 10,4%	
Hôtellerie	Niveau 3	3 395	3,6% - 6,4%	5,4%	4,0% - 7,9%	6,0%
Commerces	Niveau 3	447	6,3% - 6,8%	6,9%	6,2% - 8,3%	7,0%
Total en exploitation		3 842	3,6% - 6,8%		4,0% - 8,3%	
Actifs en développement	Niveau 3	90			5,0% - 7,0%	
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		3 932	3,6% - 6,8%		4,0% - 8,3%	

Résidentiel Allemagne et Résidentiel France :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en millions d'euros)	Taux de rendement ⁽¹⁾		Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m ²)
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc		
Grand Est	Niveau 3	6	4,5% - 6,5%	N/A	N/A	1 545
Paca	Niveau 3	64	3,0% - 6,5%	3,5% - 6,0%	N/A	2 234
Paris- Neuilly	Niveau 3	105	2,5% - 4,0%	5,0%	N/A	8 044
Reste IDF	Niveau 3	67	3,0% - 5,5%	N/A	N/A	5 052
Rhône Alpes	Niveau 3	27	3,0% - 6,0%	N/A	N/A	3 113
Sud Ouest - Grand Ouest	Niveau 3	9	4,0% - 7,0%	N/A	N/A	2 053
TOTAL RÉSIDENTIEL FRANCE		279	2,5% - 7,0%	3,5% - 6,0%	N/A	3 849
Duisburg	Niveau 3	282	4,3% - 5,8%	4,3% - 5,8%	4,8% - 10,1%	1 077
Essen	Niveau 3	500	4,0% - 6,8%	4,0% - 6,8%	4,0% - 7,6%	1 321
Mülheim	Niveau 3	171	4,0% - 6,3%	4,0% - 6,3%	4,4% - 8,6%	1 195
Oberhausen	Niveau 3	148	4,5% - 8,0%	4,5% - 8,0%	5,2% - 8,1%	991
Datteln	Niveau 3	122	3,5% - 5,8%	3,5% - 5,8%	4,4% - 7,8%	921
Berlin	Niveau 3	2 746	3,0% - 5,8%	3,0% - 5,8%	1,5% - 7,7%	2 275
Düsseldorf	Niveau 3	102	3,5% - 4,5%	3,5% - 4,5%	3,6% - 5,2%	1 865
Dresden	Niveau 3	321	3,8% - 5,3%	3,8% - 5,3%	4,4% - 6,4%	1 561
Leipzig	Niveau 3	120	3,5% - 6,0%	3,5% - 6,0%	4,2% - 6,9%	1 126
Hamburg	Niveau 3	302	3,8% - 5,0%	3,8% - 5,0%	4,0% - 7,2%	2 458
Autres	Niveau 3	125	4,3% - 5,8%	4,3% - 5,8%	4,8% - 9,3%	1 404
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		4 938	3,0% - 8,0%	3,0% - 8,0%	1,5% - 10,1%	1 712

(1) Taux de rendements :

- Résidentiel France : Taux de rendement potentiels hors droits (loyers potentiels calculés par l'expert/valeurs d'expertise hors droits retenues par l'expert)
- Résidentiel Allemagne : Taux de rendement potentiels induits hors droits (loyers effectifs/valeurs d'expertise hors droits).

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

(En millions d'euros)	Rendement ⁽²⁾	Taux Rendement - 50 bps	Taux Rendement + 50 bps
Bureaux France ⁽¹⁾	5,2%	583,6	- 480,4
Bureaux Italie	5,5%	375,2	- 312,8
Hôtels en Europe ⁽¹⁾	5,5%	387,1	- 321,9
Résidentiel Allemagne	4,7%	588,2	- 475,1
Résidentiel France	3,9%	40,7	- 31,5
TOTAL ⁽¹⁾	5,1%	1 974,9	- 1 621,7

(1) Y compris actifs détenus par des sociétés mises en équivalence (hors FDM Management).

(2) Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits.

- ◆ Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (- 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 1 974,9 M€.
- ◆ Si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (+ 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de 1 621,7 M€.

3.2.5.1.4. Immeubles en développement

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	31/12/2017
Bureaux France	434 859	95 260	7 804	116 903	- 488 780 ⁽¹⁾	166 046
Bureaux Italie	355 370	102 147 ⁽³⁾	16 958	13 076	- 58 651 ⁽²⁾	428 900
Hôtels en Europe	113 579	80 032 ⁽⁴⁾	3 832	14 012	- 121 521 ⁽⁵⁾	89 934
TOTAL	903 808	277 439	28 594	143 991	- 668 952	684 880

(1) Les actifs Thais (Levallois-Perret), Art&Co (Paris), New Saint Charles (Reims), Edo (Issy-les-Moulineaux), Silex 1 (Lyon) et O'Rigin (Nancy) ont été livrés (reclassement en immeubles de placement pour - 421,9 M€ et en immeuble d'exploitation pour - 66,9 M€).

(2) Livraison de l'actif situé à Milan Via Cernaia (- 63,7 M€) et transfert de l'acompte versé de 5 M€ suite à l'acquisition de l'actif Principe Amedeo à Milan.

(3) Dont un nouveau projet en développement (Principe Amedeo) situé à Milan acquis pour 41,9 M€ avant déduction de l'acompte versé en 2016 (- 5 M€), d'une parcelle complémentaire de terrain situé à Milan sur le projet Symbiosis (9,3 M€) et des travaux pour 55,9 M€.

(4) Correspond aux décaissements :

- de 39,8 M€ concernant la construction du Club Med à Samoëns
- des travaux concernant quatre hôtels B&B situés en France (15,1 M€)
- des travaux concernant deux hôtels Meininger dont un situé à Paris (4,3 M€) et l'autre à Lyon (5,7 M€)
- des travaux pour les deux projets en développement situés en Allemagne (15,1 M€).

(5) Dont livraison des actifs Club Med Samoëns (- 98,5 M€) et de deux actifs B&B en France (- 23,1 M€).

La liste des projets en développement est présentée en partie 1 du présent Document de Référence (cf. § 1.4).

3.2.5.2. Actifs financiers

3.2.5.2.1. Principes comptables

Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IAS 39.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Prêts

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

3.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	31/12/2017
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	192 653	8 553	- 27 329	0	- 18 507	6 749	162 119
Total prêts et comptes courants	192 653	8 553	- 27 329	0	- 18 507	6 749	162 119
Avances et acomptes sur acquisition de titres	13 400	147 120	0	0	- 13 400	0	147 120
Titres au coût historique	44 154	200	- 842	0	0	139	43 651
Capital souscrit non libéré	20 160	0	- 120	0	0	0	20 040
Total autres actifs financiers ⁽²⁾	77 714	147 320	- 962	0	- 13 400	139	210 811
En-cours de crédit-bail	2	0	- 2 042	0	0	2 040	0
Total en-cours crédit-bail	2	0	- 2 042	0	0	2 040	0
Créances sur actifs financiers	13 765	11	- 916	0	0	0	12 860
Total créances sur actifs financiers	13 765	11	- 916	0	0	0	12 860
TOTAL	284 134	155 884	- 31 249	0	- 31 907	8 928	385 790
Dépréciations ⁽³⁾	- 29 042	- 2 541	997	0	- 1	- 139	- 30 726
TOTAL NET	255 092	153 343	- 30 252	0	- 31 908	8 789	355 064

(1) Les prêts ordinaires incluent notamment les créances rattachées à des participations détenues avec les sociétés mises en équivalence.

(2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- Les avances et acomptes pour l'acquisition de titres de sociétés :

En Allemagne, un acompte de 126,1 M€ a été payé pour l'acquisition de titres de sociétés qui seront consolidées et 13,4 M€ a été utilisé suite à l'acquisition définitive de titres de sociétés.

Un acompte de 21 M€ a été payé pour l'acquisition de titres de deux sociétés porteuses d'hôtels NH situés aux Pays-Bas.

- Titres au coût historique :

Les participations détenues par Beni Stabili dans des fonds immobiliers (30,5 M€) sont évaluées à leur coût historique. Les dépréciations éventuelles sont comptabilisées en résultat.

- Capital de la société Foncière Développement Tourisme souscrit par la Caisse de Dépôts et Consignations et non libéré (20 M€).

(3) Dont dépréciations sur titres au coût historique détenus par Beni Stabili (25,1 M€) et dépréciations sur les créances sur cessions à plus d'un an (3,3 M€) et sur les créances relatives aux actifs financiers (2,3 M€).

3.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

3.2.5.3.1. Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Foncière des Régions.

3.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31/12/2016	31/12/2017	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
Latécoère 2 (Extension DS Campus) ⁽¹⁾	50,10%	Bureaux France	France	1 528	0	- 1 528	2 743	- 4 272
SCI Factor E et SCI Orianz	34,69%	Bureaux France (Immeubles en développement)	France	2 073	5 194	3 120	3 120	0
Lenovilla (New Vélizy)	50,10%	Bureaux France	France	59 579	71 236	11 656	11 656	0
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	41 219	39 325	- 1 894	10 606	- 12 500
Cœur d'Orly (Askia)	25,00%	Bureaux France	France	- 597	2 883	3 480	- 1 705	5 184
Investire Immobiliare et autres		Bureaux Italie	Italie	19 042	17 762	- 1 280	- 693	- 587
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	11 933	14 141	2 208	2 647	- 439
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	27 423	28 226	804	2 171	- 1 368
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	18 919	19 951	1 032	2 148	- 1 116
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	15 842	16 784	942	1 703	- 761
SCI Porte Dorée	50,00%	Hôtels en Europe (Immeubles en développement)	France	5 933	10 328	4 395	4 395	0
FDM Management	40,70%	Hôtels en Europe	France et Allemagne	142 498	143 072	574	4 446	- 3 871
TOTAL				345 392	368 901	23 509	43 238	- 19 729

(1) Société consolidée en intégration globale au 31 décembre 2017 suite à la modification du pacte d'actionnaires.

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2017 s'élève à 368,9 M€ contre 345,4 M€ au 31 décembre 2016. La variation de la période (+ 23,5 M€) s'explique par le résultat de la période (+ 43,2 M€), l'affectation aux associés des pertes Cœur d'Orly (+ 5,2 M€) et les distributions de dividendes (- 24,9 M€).

3.2.5.3.3. Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	SCI Factor E/SCI Orianz (Bordeaux Armagnac)
Foncière des Régions	25%	50%	50,09%	34,69%
Tiers Hors Groupe	75%	50%	49,91%	65,31%
Altaréa	25%			
Crédit Agricole Assurances		50%	49,91%	
Aéroport de Paris	50%			
ANF Immobilier				65,31%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	FDM Management	SCI Porte Dorée
Foncière des Murs	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	40,70%	50,00%
Tiers Hors Groupe	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	59,30%	50,00%
Crédit Agricole Assurances	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%	11,63%	
Pacifica			11,3%			
Cardif Assurance Vie					11,63%	
Assurances du Crédit Mutuel Vie					11,63%	
SOGECAP					11,63%	
Caisse des Dépôts et Consignations					11,63%	50,00%
Maro Lux					1,15%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
Cœur d'Orly (Askia)	Cœur d'Orly	87 769	70 166	15 221	611	11 490	62 869	951	- 1 652	- 9 564
Lenovilla (New Velizy)	New Vélizy et extension	303 946	270 019	14 554	0	342	161 406	11 354	- 1 847	23 268
Euromarseille (Euromed)	Euromed Center	208 911	190 084	8 452	860	10 999	118 372	4 433	- 2 167	21 324
SCI Factor E et SCI Oriant	Bordeaux Armagnac	72 824	69 732	926	0	4 191	53 661	0	0	8 995
Iris Holding France	Hôtels AccorHotels	198 538	180 646	16 536	104 382	2 793	111 785	12 449	- 2 952	13 299
OPCI IRIS Invest 2010	Hôtels AccorHotels	255 588	241 748	12 603	3 930	652	109 165	16 092	- 2 865	10 912
OPCI Camp Invest	Hôtels Campanile	179 080	168 929	8 086	0	341	78 481	11 519	- 3 071	10 794
Dahlia	Hôtels AccorHotels	165 199	161 688	2 979	0	557	80 724	7 642	- 1 538	8 513
FDM Management	Hôtels en Murs et fonds	1 245 692	1 130 309	80 808	72 102	97 292	710 897	226 881	- 20 886	11 087
SCI Porte Dorée	Hôtel Motel One Porte Dorée	49 889	47 657	807	0	6 358	22 876	0	0	8 790

3.2.5.4. Impôts différés à la clôture

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2016	Augmentations			Autres mouvements et transferts	Diminutions			Bilan au 31/12/2017
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres	
IDA									
Report déficitaire	48 304	2 909	397		8 586	- 7 628	- 891		51 677
Juste valeur des immeubles	1 624		142						1 766
Instruments dérivés	10 672		117			- 4 871			5 918
Écarts temporaires	26 511		1 094		- 9 057	- 2 220	- 437		15 891
	87 111								75 252
Compensation IDA/IDP	- 76 121								- 69 313
TOTAL IDA	10 990	2 909	1 750	0	- 471	- 14 719	- 1 328	0	5 939

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2016	Augmentations			Autres mouvements et transferts	Diminutions			Bilan au 31/12/2017
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres	
IDP									
Juste valeur des immeubles	465 834	49 981	100 111			- 12 082	- 12 227		591 617
Instruments dérivés	454		459						913
Écart temporels	19 877	56	8 402			- 506	- 16		27 813
	486 165								620 343
Compensation IDA/IDP	- 76 121								- 69 313
Total IDP	410 044	50 037	108 972	0	0	- 12 588	- 12 243	0	551 030
TOTAL NET	- 399 054	- 47 128	- 107 222	0	- 471	- 2 131	10 915	0	- 545 091
		IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT :			- 98 438				

Au 31 décembre 2017, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 6 M€ (contre 11 M€ au 31 décembre 2016) et un impôt différé passif de 551 M€ (contre 410 M€ au 31 décembre 2016).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés sont :

- ◆ Résidentiel Allemagne : 430,7 M€
- ◆ Hôtels en Europe : 117,5 M€
- ◆ Bureaux Italie : 2,7 M€.

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 3.2.6.7.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 884 M€, selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	96 653	280 699
Bureaux Italie	18 647	77 695
Hôtels en Europe	26 353	76 535
Résidentiel Allemagne	10 894	68 839
Résidentiel France	118 677	364 643
Parkings	5 590	16 235
TOTAL DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	276 814	884 646

3.2.5.5. Prêts à court terme et créances de crédit-bail – part courant

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31/12/2017
Prêts à court terme	15 795	0	34 257	- 8 879	- 6 762	34 411
En cours de crédit-bail	2 069	0	1	0	- 2 040	30
TOTAL	17 864	0	34 258	- 8 879	- 8 802	34 441
Dépréciations	- 13	0	0	0	13	0
TOTAL NET	17 851	0	34 258	- 8 879	- 8 789	34 441

3.2.5.6. Stocks et en-cours

3.2.5.6.1. Principes comptables liés aux stocks

Les stocks détenus par le groupe Foncière des Régions concernent principalement le portefeuille « Trading » de Beni Stabili et du secteur Résidentiel Allemagne. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant, l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

3.2.5.6.2. Stocks et en-cours au 31 décembre 2017

Le poste « stocks et en-cours » du bilan est principalement constitué des stocks de l'activité trading du secteur Bureaux Italie (22,6 M€), Résidentiel Allemagne (6,6 M€), et Résidentiel France (1,7 M€). Par ailleurs, ce poste intègre les actifs dédiés à l'activité future de promotion immobilière au sein des activités Bureaux France (12,3 M€).

3.2.5.7. Créances clients

3.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients

Les créances clients comprennent principalement les créances de crédit-bail et les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

3.2.5.7.2. Tableau des créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Charges à refacturer aux locataires	141 028	126 551	14 477
Franchises de loyers	110 717	117 622	- 6 905
Créances clients	54 179	54 166	13
Total créances clients	305 924	298 339	7 585
Dépréciation des créances	- 26 626	- 27 743	1 117
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	279 298	270 596	8 702

Le solde des créances clients nettes inclut principalement des charges à refacturer aux locataires pour 141 M€, des créances clients nettes pour 27,6 M€ et des créances liées à la linéarisation des franchises sur les loyers pour 110,7 M€.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Régions sont les suivants :

- ◆ pas de provision pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- ◆ 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- ◆ 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- ◆ 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Créances d'opérations de crédit-bail

Les créances sont comptabilisées à leur coût amorti. Lorsque la situation financière du débiteur laisse apparaître une probabilité de non-recouvrement, une provision est constituée.

Les créances impayées douteuses concernant des contrats financiers sont provisionnées au minimum à hauteur des intérêts facturés selon les termes du contrat.

Les indemnités de résiliation contractuelles sont comptabilisées lors de leur facturation. Compte tenu des perspectives importantes de non-recouvrement, ces produits font l'objet en général d'une dépréciation d'un montant identique.

Par ailleurs, les immeubles de crédit-bail, sous-jacents de contrats douteux présentant des risques de résiliation jugés importants, font l'objet d'une évaluation à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante. Lorsque les valeurs, hors droits de mutation, et ligne à ligne, sont inférieures à la valeur nette financière, une provision pour dépréciation, égale à la différence constatée, est comptabilisée.

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En milliers d'euros)	31/12/2017
Incidence de la variation des stocks et en cours	- 8
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	- 4 761
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	5 488
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ (Y COMPRIS DETTE LIÉE AUX AVANTAGES AU PERSONNEL)	719

3.2.5.8. Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Créances sur l'État	71 951	67 822	4 129
Autres créances	26 216	15 791	10 425
Créances sur cessions	5 281	29 800	- 24 519
Comptes courants	4 576	4 428	148
TOTAL	108 024	117 841	- 9 817

- ◆ Les créances sur l'État pour 71,9 M€ se répartissent principalement à hauteur de 35,6 M€ pour les Bureaux France, 18,9 M€ pour les Bureaux Italie, 15,1 M€ pour les Hôtels en Europe et 1,6 M€ pour le Corporate. Il s'agit principalement de créances de TVA et de créances sur l'état suite au paiement de redressements fiscaux constatés non provisionnés pour 34,7 M€ (cf. § 3.2.2.9.4).
À noter que l'année 2017 enregistre le reclassement des créances vis-à-vis de l'état liées aux contrôles fiscaux de l'activité logistique présentées en Activité abandonnée au 31 décembre 2016 (+ 5,7 M€).
- ◆ La variation des créances sur cessions est composée des secteurs Résidentiel France pour (- 19,7 M€) Résidentiel Allemagne pour (- 2 M€) Bureaux France pour (- 2 M€), et Parkings (- 0,8 M€).

3.2.5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

3.2.5.9.1. Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

3.2.5.9.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Titres monétaires disponibles à la vente	732 582	875 790
Disponibilités bancaires	564 054	207 003
TOTAL	1 296 636	1 082 793

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de Titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

- ◆ Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- ◆ Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Foncière des Régions ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

3.2.5.10. Les capitaux propres

3.2.5.10.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

Actions propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

3.2.5.10.2. Variation des capitaux propres

Le capital de Foncière des Régions s'élève à 224,5 M€ au 31 décembre 2017.

Au cours de l'année 2017, Foncière des Régions a procédé à des augmentations de capital de 473,8 M€ (nette de frais 468,9 M€) par l'émission de 6 072 112 actions nouvelles dont 5 076 786 titres

dans le cadre de l'augmentation de capital, l'apport en nature des titres de Foncière Développement Logements (916 951 titres Foncière des Régions) et l'attribution définitive de 78 375 actions gratuites.

Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au 31 décembre 2017, le capital est composé comme suit :

Nombre d'actions autorisées :	74 829 964
Nombre d'actions émises et entièrement libérées :	74 829 964
Nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
Valeur nominale des actions :	3,00 €
Catégorie d'actions :	aucune
Restriction à la distribution de dividendes :	aucune
Actions détenues par la société ou ses filiales :	56 006

Variations du nombre d'actions sur la période

Date	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31/12/2016		68 757 852	96 809	68 661 043
	Augmentation de capital – livraison du plan actions gratuites	78 375		
	Augmentation de capital – émission en numéraire	5 076 786		
	Augmentation de capital – apport en nature titres FDL	916 951		
	Actions propres – contrat de liquidité		- 19 378	
	Actions propres – attribution aux salariés		- 21 425	
31/12/2017		74 829 964	56 006	74 773 958

Le tableau de variations des capitaux propres est présenté en note 3.1.4.

3.2.5.11. État des dettes

3.2.5.11.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

En ce qui concerne les emprunts obligataires (ORNANE) émis par le groupe Foncière des Régions, ces derniers sont, soit comptabilisés à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, soit comptabilisés en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat.

Pour la société Foncière des Régions, la juste valeur est déterminée selon le cours de clôture du cours de l'obligation.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Dépôts de garantie des locataires

Le groupe Foncière des Régions actualise les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Le groupe applique à compter du 1^{er} janvier 2013 la norme IFRS 13. La norme requiert de tenir compte du risque de contrepartie (*i.e.* le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

La majeure partie des instruments financiers du secteur Bureaux Italie est éligible à la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé pour la part efficace sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise. La part inefficace est enregistrée en résultat.

Au 31 décembre 2017, seul Beni Stabili applique la comptabilité de couverture.

Dans les autres cas, compte tenu des caractéristiques de son endettement, le Groupe Foncière des Régions ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39 depuis le 1^{er} janvier 2007. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

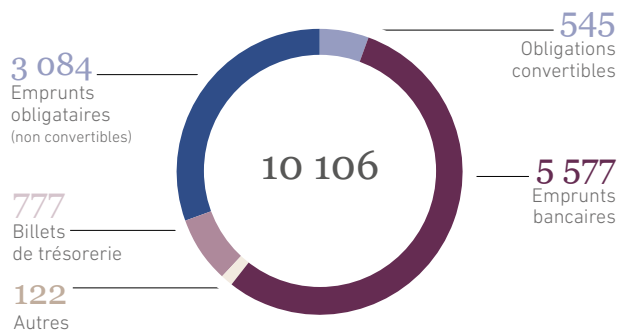
Tableau des dettes

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2017
Emprunts bancaires	5 158 577	1 590 699	- 1 292 873	120 965	0	5 577 368
Autres emprunts et dettes assimilées	75 715	23 232	- 3 537	22 588	0	117 998
Billets de trésorerie	1 035 400	47 000	- 305 000	0	0	777 400
Emprunts titrisés	3 978	0	0	0	0	3 978
Emprunts obligataires (non convertibles)	2 559 129	800 927	- 275 716	0	0	3 084 340
Obligations convertibles ⁽¹⁾	894 695	0	- 349 695	0	0	545 000
Sous-total Emprunts portants intérêts	9 727 494	2 461 858	- 2 226 821	143 553	0	10 106 084
Intérêts courus	60 950	63 144	- 60 935	156	41	63 356
Étalement des frais sur emprunts	- 66 960	21 410	- 28 324	- 1 002	- 678	- 75 554
Banques créditrices	15 797	0	0	0	10 876	26 673
Total Emprunts (LT/CT) hors JV des Ornanes	9 737 281	2 546 412	- 2 316 080	142 707	10 239	10 120 559
dont Long Terme	8 384 176					8 596 316
dont Court Terme	1 353 105					1 524 243
Valorisation des instruments financiers	340 160	0	0	1 509	- 155 657	186 012
Dérivés des emprunts convertibles	48 018	0	0	0	40 648	88 666
Total des dérivés	388 178	0	0	1 509	- 115 009	274 678
dont Actif	- 40 692					- 48 178
dont Passif	428 870					322 856
TOTAL DETTE BANCAIRE	10 125 459	2 546 412	- 2 316 080	144 216	- 104 770	10 395 237

(1) Les mouvements des obligations convertibles sont présentés en 3.2.5.11.4 – Emprunts obligataires convertibles.

Les nouveaux financements souscrits au cours de l'exercice sont présentés en 3.2.2.2 – Risque de liquidité et en 3.2.5.11.3 – Emprunts bancaires.

› Dette par nature au 31 décembre 2017 en M€



La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+ 2 432,6 M€) correspond :

- ◆ aux augmentations des emprunts portants intérêts (+ 2 461,8 M€)
- ◆ minorées des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 28,3 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 2 226,8 M€) correspond aux diminutions des emprunts portants intérêts.

3.2.5.11.3. Emprunts bancaires

Le tableau ci-après retrace les caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Régions et le montant des garanties assorties (de nominal supérieur à 100 M€) :

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ⁽¹⁾	Encours dette 31 décembre 2017	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France	> 100 M€	280 M€ (2015) et 145 M€ (2015) – Tour CB21 et Carré Suffren		415 800	29/07/2015 et 01/12/2015	280 000 et 145 000	29/07/2025 et 30/11/2023
	> 100 M€	167,5 M€ (2015) – DS Campus		162 894	23/03/2015	167 500	20/04/2023
		300 M€ (2016) – Orange		300 000	18/02/2016	300 000	18/02/2026
	> 100 M€		2 157 937	878 694			
	< 100 M€		322 605	132 641			
		Total Bureaux France		2 480 542	1 011 334		
Bureaux Italie	> 100 M€	252 M€ (2015) – Europe		249 486	09/06/2015	255 000	09/06/2025
		760 M€ (2016) Central		783 124	15/09/2016	760 000	14/09/2024
	> 100 M€		2 042 063	1 032 610			
	< 100 M€		170 000	87 023			
	Total Bureaux Italie		2 212 063	1 119 633			
Hôtels en Europe	> 100 M€	447 M€ (2013)		226 277	25/10/2013	447 000	31/01/2023
	> 100 M€	255 M€ (2012) – Obligation sécurisée		186 553	14/11/2012	255 000	16/11/2021
	> 100 M€	350 M€ (2013)		103 088	15/07/2013	350 000	31/07/2022
		278 M€ (2017) – Rocca		200 635	29/03/2017	277 188	29/03/2025
	> 100 M€	290 M€ (2017) – OPCIB2 HI (B&B)		267 000	10/05/2017	290 000	10/05/2024
	> 100 M€		2 524 652	983 553			
	< 100 M€		984 824	419 499			
	Total Hôtels en Europe		3 509 475	1 403 053			
Résidentiel Allemagne	> 100 M€	Lyndon Immeo 01		119 924	12/12/2011	169 470	12/12/2021
	> 100 M€	Refinancement Indigo, Eagle, Faust, Berolinum 2		160 863	09/03/2012	200 000	14/03/2022
	> 100 M€	Cornerstone		128 570	01/10/2014	145 003	30/09/2024
	> 100 M€	Refinancement Wohnbau/Dümpfen/Aurélia/Duomo		124 063	20/01/2015	150 000	30/01/2025
	> 100 M€	Refinancement Amadeus/Herbstlaub/Valore/Valartis/Sunflower		163 854	28/10/2015	147 095	30/04/2026
	> 100 M€	Quadriga		204 159	16/06/2015	131 851	30/06/2025
	> 100 M€	Golddust		113 922	23/03/2016	223 656	31/01/2024
	> 100 M€	Lego		134 831	24/06/2016	165 251	31/03/2024
	> 100 M€	Lyndon Immeo 02		164 463	26/01/2017	140 000	29/01/2027
	> 100 M€		3 106 522	1 314 650			
	< 100 M€		1 710 404	827 040			
	Total Résidentiel Allemagne		4 816 927	2 141 690			
Total gagé			13 019 007	5 675 710			

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31 décembre 2017 ⁽¹⁾	Encours dette 31 décembre 2017	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		345 M€ (2013) – Ormane		345 000	20/11/2013	345 000	01/04/2019
		500 M€ (2012) – Obligation		266 400	16/10/2012	500 000	16/01/2018
		Billets de trésorerie BT/BMTN		777 400			
		180 M€ (2013) – Placement privé		180 000	28/03/2013	180 000	30/04/2020
		500 M€ (2014) – Obligation		226 387	10/09/2014	500 000	30/09/2021
		500 M€ (2016) – Green Bond		500 000	20/05/2016	500 000	20/05/2026
		500 M€ (2017) – Obligation		500 000	21/06/2017	500 000	21/06/2027
		> 100 M€			2 795 187		
	< 100 M€			0			
		Total Bureaux France	3 359 956	2 795 187			
Bureaux Italie		350 M€ (2014) – Obligation		350 000	22/01/2014	350 000	22/01/2018
		250 M€ (2014) – Obligation		250 000	31/03/2014	250 000	01/04/2019
		125 M€ (2015) – Obligation		125 000	30/03/2015	125 000	30/03/2022
		200 M€ (2015) – Obligation convertible		200 000	03/08/2015	200 000	31/01/2021
		300 M€ (2017) – Obligation		300 000	17/10/2017	300 000	17/10/2024
		> 100 M€		2 021 393	1 225 000		
	< 100 M€			3 978			
		Total Bureaux Italie	2 021 393	1 228 978			
Hôtels en Europe		200 M€ (2015) – Placement privé		200 000	29/05/2015	200 000	29/05/2023
		> 100 M€		422 492	200 000		
		< 100 M€			50 000		
		Total Hôtels en Europe	422 492	250 000			
Résidentiel France	< 100 M€	Total Résidentiel France	281 400	40 000			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	121 211				
Parkings		Total Corporate	54 020	0			
Total libre			6 260 472	4 314 165			
		Autres dettes		116 209			
TOTAL GÉNÉRAL			19 279 479	10 106 084			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs occupés et de stocks immobiliers (trading, promotion).

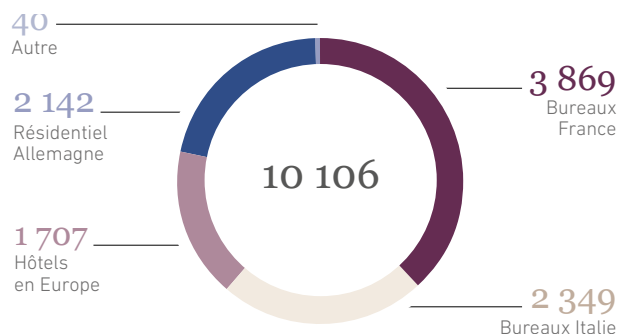
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette de Foncière des Régions consolidé s'élève à 1,87% au 31 décembre 2017.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

(En milliers d'euros)	Encours au 31 décembre 2017	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2018	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2022 (à + 5 ans)
Dettes financières à taux fixe	5 533 438	1 334 330	4 199 107	1 857 320	2 341 787
Bureaux France – Emprunts bancaires	149 681	1 538	148 144	7 431	140 713
Bureaux France – Ormane ⁽¹⁾	345 000	0	345 000	345 000	0
Bureaux France – Autres	62 374	0	62 374	41 776	20 598
Bureaux Italie – Emprunts bancaires	65 267	0	65 267		65 267
Bureaux Italie – Obligations convertibles ⁽¹⁾	200 000	0	200 000	200 000	0
Hôtels en Europe – Emprunts bancaires	107 013	1 088	105 925	4 894	101 031
Hôtels en Europe – Autres	53 830	0	53 830	22 708	31 121
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	762 760	13 590	749 170	266 278	482 892
Résidentiel Allemagne – Autres	1 794	476	1 319	1 154	165
Total Emprunts et obligations convertibles	1 747 719	16 691	1 731 028	889 241	841 787
Bureaux France – Obligations	1 672 787	266 261	1 406 526	406 526	1 000 000
Bureaux France – Billets de trésorerie	697 400	697 400	0	0	0
Bureaux Italie – Obligations	1 025 000	350 000	675 000	375 000	300 000
Bureaux Italie – Titrisations	3 978	3 978	0	0	0
Hôtels en Europe – Obligations	386 553	0	386 553	186 553	200 000
Total dettes représentées par des titres	3 785 718	1 317 639	2 468 079	968 079	1 500 000
Dettes Financières à taux variable	4 572 647	85 693	4 486 953	772 885	3 714 069
Bureaux France – Emprunts bancaires	861 653	6 715	854 937	110 346	744 591
Bureaux Italie – Emprunts bancaires	1 054 366	10 839	1 043 527	187 266	856 261
Hôtels en Europe – Emprunts bancaires	1 159 487	14 433	1 145 054	250 322	894 732
Résidentiel France – Emprunts bancaires	40 000	0	40 000	40 000	0
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	1 377 140	20 705	1 356 435	137 951	1 218 485
Total Emprunts et obligations convertibles	4 492 647	52 693	4 439 953	725 885	3 714 069
Bureaux France – Billets de trésorerie	80 000	33 000	47 000	47 000	0
Total dettes représentées par des titres	80 000	33 000	47 000	47 000	0
TOTAL	10 106 084	1 420 023	8 686 061	2 630 205	6 055 856

(1) Les Ormanes sont présentées à la valeur nominale.

› Dette par secteur opérationnel au 31 décembre 2017 en M€



3.2.5.11.4 Emprunts obligataires convertibles

Bureaux France

Les caractéristiques des emprunts obligataires convertibles sont les suivantes :

Caractéristiques	Ornane	Ornane
	Bureaux France	Bureaux France
Date d'émission	24/05/2011	20/11/2013
Montant de l'émission (en millions d'euros)	550	345
Prix d'émission (en euros)	85,86	84,73
Taux de conversion	1,18	1,11
Taux nominal	3,34%	0,88%
Date d'échéance	01/01/2017	01/04/2019
Nombre d'obligations convertibles émises	6 405 776	4 071 757
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2016	928 197	4 071 757
Nombre d'obligations remboursées à échéance le 2 janvier 2017	- 928 197	0
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2017	0	4 071 757
Nombre d'actions potentielles (maximum)		4 519 650
Montant de l'émission après remboursement et conversion (en millions d'euros)	0	345

Le 2 janvier 2017, au titre de l'Ornane émise en 2011, le solde de 928 197 obligations a donné lieu au paiement à son terme pour 79,7 M€.

Les intérêts sont payables semestriellement les 1^{er} avril et 1^{er} octobre pour l'Ornane émise en 2013.

Sur la base du cours coté du 31 décembre 2017, la juste valeur de l'Ornane à échéance 2019 s'établit à 104,96 €, soit une juste valeur de 427,4 M€ au 31 décembre 2017 (4 071 757 obligations).

Les porteurs d'obligations auront la faculté d'obtenir, au choix de la société, la conversion de leurs obligations soit en numéraire et en actions existantes ou à créer, soit uniquement en actions sur la base des cours de bourse sur une période déterminée.

Bureaux Italie

Conformément au paragraphe 11A de la norme IAS 39, les Ornanes Bureaux Italie constituent des instruments hybrides et sont comptabilisées en un contrat Hôte (dette au coût amorti) et un dérivé incorporé (instrument financier en juste valeur par le biais du compte de résultat).

En février 2017, les 2 700 000 obligations de l'Ornane émise en octobre 2013 ont été totalement remboursées pour un montant de 299,3 M€ (frais et prime incitative inclus).

Au 31 décembre 2017, le dérivé de l'Ornane à échéance 2021 de Beni Stabili est valorisé pour 17,7 M€.

Les caractéristiques des emprunts obligataires convertibles sont les suivantes :

Caractéristiques	Ornane	Ornane
	Bureaux Italie	Bureaux Italie
Date d'émission	octobre 2013	août 2015
Montant de l'émission (en millions d'euros)	270	200
Prix d'émission (en euros)	100	100
Taux de conversion	151,722	101,492
Taux nominal	2,625%	0,875%
Date d'échéance	mars 2019	février 2021
Nombre d'obligations convertibles émises	2 700 000	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2016	2 700 000	2 000 000
Nombre d'obligations remboursées en février 2017	- 2 700 000	
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2017	0	2 000 000
Nombre d'actions potentielles	0	202 983 863

3.2.5.11.5. Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du groupe.

Juste valeur des Instruments dérivés nets :

(En milliers d'euros)	31/12/2017 Net	31/12/2016 Net
Bureaux France	141 370	175 618
Bureaux Italie	- 3 927	28 913
Hôtels en Europe	33 030	80 816
Résidentiel Allemagne	15 540	47 391
Résidentiel France	- 1	7 422
Total Instruments financiers	186 012	340 160
Bureaux France	82 406	58 795
Bureaux Italie	6 260	- 10 777
Total dérivés des emprunts convertibles	88 666	48 018
TOTAL	274 678	388 178
Dont risque de contrepartie	1 033	8 562

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de + 0,1 M€.

Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (+ 55,4 M€), de la variation de valeur des Ornanes (- 55,3 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (1,0 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (- 915,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (- 55,4 M€), la variation de valeur des Ornanes (+ 55,3 M€) et les variations de valeur du patrimoine (- 915,8 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2017	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
COUVERTURE FERME				
Swap payeur fixe	1 454 000	435 000	760 000	259 000
Swap receveur fixe	4 050 087	- 336 976	720 169	3 666 894
Total swap	2 596 087	- 771 976	- 39 831	3 407 894
COUVERTURE OPTIONNELLE				
Achat swaption payeur fixe	0	- 100 000	- 320 000	420 000
Vente swaption emprunteur fixe	0	- 250 000	- 370 000	620 000
Achat de cap	951 011	142 433	460 670	347 908
Achat de floor	275 570	150 520	77 080	47 970
Vente de floor	48 000	0	0	48 000
TOTAL	6 778 668	40 977	1 327 919	5 409 772

Encours au 31 décembre 2017

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes (y compris banques créditrices)	5 533 438	4 599 320
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	5 533 438	4 599 320
Swaps		- 2 596 087
Caps		- 951 011
TOTAL COUVERTURE		- 3 547 098

3.2.5.11.6. Covenants bancaires

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du groupe, les dettes de Foncière des Régions et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions et en consolidé ou en part du groupe, selon l'antériorité des dettes au niveau de Foncière des Murs, Foncière Développement Logements et Beni Stabili (si leurs dettes en sont assorties).

S'agissant d'Immeo, dont la dette est levée sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun covenant consolidé.

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2017 à 60% sur Foncière des Régions, Foncière des Murs et Foncière Développement Logements. Enfin, une part limitée des financements de Beni Stabili est assortie d'un covenant de LTV consolidée, dont le niveau le plus restrictif est lui-même de 60%.

Le seuil des covenants d'ICR consolidé est distinct d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie des actifs, et peut être distinct d'une dette à l'autre sur une même foncière en fonction de l'antériorité des dettes. Enfin, seule une portion des financements de Beni Stabili est assortie d'un covenant d'ICR consolidé.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- ◆ pour Foncière des Régions : 200%
- ◆ pour Foncière des Murs : 200%
- ◆ pour Foncière Développement Logements : 150%
- ◆ pour Beni Stabili : 150%.

L'ensemble de ces covenants de LTV et d'ICR consolidés est pleinement respecté au 31 décembre 2017.

S'agissant de Foncière des Régions, les ratios bancaires consolidés s'établissent à fin décembre 2017 à 44,2% pour la LTV part du groupe et à 436% pour l'ICR part du groupe (contre respectivement 49,5% et 360% à fin décembre 2016).

Aux covenants de LTV et d'ICR bancaires consolidés part du groupe de Foncière des Régions s'ajoute un autre covenant dans le cadre des crédits corporate souscrits par Foncière des Régions. Il s'agit d'un covenant de dette sécurisée sur patrimoine (périmètre 100%), dont le plafond est fixé à 25% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou de la dette assortie de sûretés quelle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Ce covenant est pleinement respecté au 31 décembre 2017.

Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Foncière des Régions, actuellement BBB, perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Foncière des Régions	Bureaux France	≤ 60%	respecté
350 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
447 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
208 M€ (2014)	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
255 M€ (2012) – Obligation sécurisée	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) – Placement privé	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) – Roca	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
254 M€ (2015) – Europe	Beni Stabili	Bureaux Italie	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Foncière des Régions	Bureaux France	≥ 200%	respecté
350 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
447 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
208 M€ (2014)	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
255 M€ (2012) – Obligation sécurisée	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) – Placement privé	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) – Roca	Foncière des Murs	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
254 M€ (2015) – Europe	Beni Stabili	Bureaux Italie	> 150%	respecté

Ces covenants sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants, généralement de LTV Périmètre ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

3.2.5.12. Provisions pour risques et charges

3.2.5.12.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global. La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des conventions collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

3.2.5.12.2. Tableau des provisions

(En millions d'euros)	31/12/2016	Variation Périimètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2017
						Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	3 682	0	217	0		- 88	- 1 939	1 872
Provisions pour garantie	0	0	0			0	0	0
Provisions pour impôts	1 210	0	15	0		- 176	- 526	523
Provisions pour la remise en état de sites	345	0	0			0	0	345
Autres provisions	4 362	0	4 185	- 25		- 322	- 31	8 169
Sous-total Provisions – passifs courants	9 599	0	4 417	- 25	0	- 586	- 2 496	10 909
Provision Retraites	48 364	0	8 229	0	- 1 674	- 1 906	- 6 686	46 327
Provision Médaille du travail	1 233	0	8			- 60	0	1 181
Sous-total Provisions – passifs non courants	49 597	0	8 237	0	- 1 674	- 1 966	- 6 686	47 508
TOTAL DES PROVISIONS	59 196	0	12 654	- 25	- 1 674	- 2 552	- 9 182	58 417

Les provisions pour litiges se répartissent pour 1,3 M€ sur les Bureaux France, 0,3 M€ sur les Bureaux Italie et 0,3 M€ sur le Résidentiel France.

Les provisions pour impôts concernent exclusivement le secteur Bureaux Italie pour 0,5 M€.

Les autres provisions comprennent principalement :

- ◆ les provisions pour pertes sur contrats : 4,0 M€
- ◆ les autres provisions pour risques et charges : 4,0 M€
- ◆ les provisions relatives au droit du concédant (Parkings) : 0,2 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 46,3 M€ au 31 décembre 2017 (dont 43,5 M€ sur le secteur Résidentiel Allemagne).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France de Foncière des Régions sont les suivantes :

- ◆ taux d'augmentation de salaires : cadres 4%, non cadres 3%
- ◆ taux d'actualisation : 1,11% (TEC 10 n + 50 bps).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en Allemagne sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'actualisation	2,1%	1,9%
Évolution annuelle des salaires	2,5%	2,5%
Taux de charges d'assurances sociales	1%/2%	1,0%
Impact des provisions pour retraites au compte de résultat (en milliers d'euros)		
Coût des services rendus au cours de l'exercice	- 581	- 623
Coût financier	- 849	- 1 031
Effets des réductions/liquidations de régime		
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT	- 1 430	- 1 654

Si le taux d'actualisation augmentait de 50 bps (à ce jour, il est de 2,1%), la provision baisserait et s'établirait à 40,3 M€. À l'inverse s'il baissait de 50 bps, la provision augmenterait et s'établirait à 46,8 M€.

3.2.5.13. Autres dettes court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Dettes sociales	20 733	19 660	1 073
Dettes fiscales	19 028	15 172	3 856
Comptes courants – passif	8 569	3 230	5 339
Dividendes à payer	0	0	0
Autres dettes	69 429	14 973	54 456
TOTAL	117 759	53 035	64 724

- ◆ La variation des dettes fiscales est de 3,9 M€ (dont 2,7 M€ de variation sur les Hôtels en Europe, 0,7 M€ sur les Bureaux France et 0,5 M€ sur les Bureaux Italie).
- ◆ La variation des autres dettes inclut 55 M€ de différé de paiement sur l'acquisition d'hôtels en Espagne, dont l'échéance de règlement est prévue en fin d'année 2018.

3.2.5.14. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IAS 39 (En milliers d'euros)	Poste concerné dans l'état de situation financière	31/12/2017 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué :			
			Au coût amorti	À la juste valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat	Juste valeur
Actifs au coût amorti	Actifs financiers non courants	165 656	165 656			165 656
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	169 368	169 368			169 368
Capital souscrit non libéré	Actifs financiers non courants	20 040	20 040			20 040
	Total Actifs financiers non courants	355 064				355 064
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	168 581	168 581			168 581
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	48 178			48 178	48 178
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	732 582			732 582	732 582
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 304 405	523 645	0	780 760	1 304 405
Passifs à la juste valeur par Résultat	Ornane	633 666	188 532		445 134	636 346
Dettes au coût amorti	Dettes financières	9 561 084	9 561 084			9 605 864 ⁽²⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors Ornane)	234 190		8 818	225 372	234 190
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	18 369	18 369			18 369
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	167 624	167 624			167 624
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		10 614 933	9 935 609	8 818	670 506	10 662 393

(1) Hors franchise.

(2) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 44 780 K€.

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- ◆ niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- ◆ niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- ◆ niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En milliers d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		48 178		48 178
Titres monétaires disponibles à la vente		732 582		732 582
Total Actifs financiers	0	780 760	0	780 760
Ornane	636 346			636 346
Dérivés à la juste valeur par résultat		234 190		234 190
Total Passifs financiers	636 346	234 190	0	870 536

3.2.6 Notes sur l'état du résultat net

3.2.6.1. Principes comptables

3.2.6.1.1. Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les recettes des parcs de stationnement, les cessions d'immeubles en stock, et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec SIC 15.

3.2.6.2. Résultat d'exploitation

3.2.6.2.1. Revenus locatifs

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Bureaux France	272 131	274 847	- 2 716	- 1,0%
Bureaux Italie	204 837	199 651	5 186	2,6%
Total Loyers Bureaux	476 968	474 498	2 470	0,5%
Hôtels en Europe	208 847	190 548	18 299	9,6%
Résidentiel Allemagne	230 154	212 501	17 653	8,3%
Résidentiel France	11 441	15 187	- 3 746	- 24,7%
TOTAL LOYERS	927 410	892 734	34 676	3,9%

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex. : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers s'élèvent à 927,4 M€ au 31 décembre 2017 contre 892,7 M€ au 31 décembre 2016, soit une variation de 34,7 M€.

Par type d'actifs, cette variation s'analyse comme suit :

- ◆ une diminution des loyers des Bureaux France (- 1,0%) qui s'explique notamment par l'effet des cessions d'actifs (- 8,4 M€) et la libération d'actifs en vue de leur réhabilitation (- 3,4 M€) minoré par la livraison d'actifs en développement en 2016 et 2017 (+ 5,4 M€) et les acquisitions (+ 3,6 M€)
- ◆ une augmentation des loyers des Bureaux Italie (+ 2,6%) qui s'explique par des acquisitions (+ 7,9 M€) ainsi que par l'arrivée de nouveaux locataires et des renouvellements de baux (+ 3,7 M€), minorés par l'impact des cessions (- 4,7 M€) et des libérations d'actifs pour (- 2,9 M€)

3.2.6.1.2. Paiements en actions (IFRS 2)

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice.

Les actions gratuites sont évaluées par Foncière des Régions à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

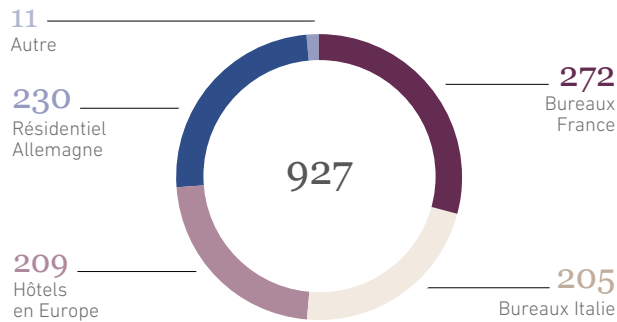
- ◆ une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+ 9,6%), qui s'explique notamment par l'impact des acquisitions (+ 38,5 M€), de la hausse des loyers AccorHotels (+ 2,8 M€), des livraisons d'actifs en développement en France et en Allemagne (+ 1,5 M€) et de l'indexation des loyers (+ 0,8 M€), minorée par l'effet des cessions dans le secteur hôtelier (- 13,5 M€), dans le secteur commerces (- 2,2 M€) et dans le secteur santé (- 9,7 M€)

- ◆ une augmentation des loyers du secteur Résidentiel Allemagne (+ 8,3%) suite aux acquisitions (+ 23 M€), de l'indexation des loyers (+ 7 M€), minorée de l'effet des cessions (- 13 M€)

- ◆ une diminution du secteur Résidentiel France (- 24,7%) qui s'explique par les ventes et la libération d'actifs en vue de leur cession.

À noter que le locataire Telecom Italia représente 48% du chiffre d'affaires total du secteur des Bureaux Italie (98,9 M€).

› Loyers 2017 par secteur opérationnel en M€



3.2.6.2.2. Charges immobilières

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016 (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Loyers	927 410	892 734	3,9%
Charges locatives non récupérées	- 43 225	- 42 071	2,7%
Charges sur Immeubles	- 30 509	- 31 128	- 2,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 3 658	- 4 112	- 11,0%
LOYERS NETS	850 018	815 423	4,2%
Taux charges immobilières	- 8,3%	- 8,7%	

◆ Charges locatives non récupérées : ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.

La variation de l'exercice (- 1,2 M€) est principalement liée aux effets des impôts fonciers sur les développements Bureaux France (- 2,3 M€), la réintégration de la logistique (- 0,7 M€) et l'impact des acquisitions en Espagne (- 2,0 M€), compensés par une baisse sur le secteur Résidentiel Allemagne (+ 2,4 M€) et des gains en

lien avec la baisse des loyers sur le secteur Résidentiel France (+ 1,2 M€).

◆ Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

◆ Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

3.2.6.2.3. Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016 (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	20 986	16 904	24,1%
Frais liés à l'activité	- 7 310	- 5 964	22,6%
Frais de structure	- 110 929	- 103 478	7,2%
Frais de développement (non immobilisables)	- 4 102	- 1 038	N/A
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 101 355	- 93 576	8,3%

◆ Les revenus de gestion et d'administration sont en hausse de 4,1 M€. Ils incluent notamment l'intégration de la société Revalo en Italie, société spécialiste dans la gestion des portefeuilles immobiliers, pour 4,6 M€.

◆ Les frais de structure augmentent de 7,5 M€, notamment sur le poste de la masse salariale, suite au renforcement des équipes en Italie (société Revalo) et en Allemagne.

◆ Les frais de développement sont relatifs à divers projets abandonnés dans les secteurs Bureaux France (- 3 M€) et Résidentiel Allemagne (- 1 M€).

3.2.6.2.4. Résultat des autres activités

Le résultat des autres activités baisse de 6,9 M€. Cette variation s'explique par la baisse des résultats des sociétés Parkings (- 3,2 M€) et par la baisse des résultats de l'activité promotion immobilière du secteur Bureaux France (2,4 M€) au 31 décembre 2017 contre (5,5 M€) au 31 décembre 2016.

3.2.6.3. Variation de Juste Valeur des Immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation (en milliers d'euros)
Bureaux France	250 578	277 489	- 26 911
Bureaux Italie	63 188	74 292	- 11 104
Hôtels en Europe	100 161	34 838	65 323
Résidentiel Allemagne	502 222	259 019	243 203
Résidentiel France	- 294	- 1 091	797
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	915 855	644 547	271 308

- ◆ Sur les Bureaux France, la juste valeur est tirée par la création de valeur sur les actifs livrés en 2017 (+ 28% en moyenne).
- ◆ Sur les Hôtels en Europe, la création de valeur est principalement portée par l'acquisition du portefeuille espagnol acquis début 2017 (+ 7,2%).
- ◆ Sur le Résidentiel Allemagne, les valeurs d'actifs profitent des effets d'indexation et de la compression des taux d'actualisation notamment à Berlin, Dresde et Leipzig (taux de rendement du patrimoine total au 31 décembre 2017 de 4,7% contre 5,4% au 31 décembre 2016).

3.2.6.4. Résultat des variations de périmètre

Le résultat des variations de périmètre de - 3,3 M€ est principalement lié aux frais d'acquisitions de titres du secteur Résidentiel Allemagne (- 3,1 M€) qui conformément à la norme IFRS3R doivent être comptabilisés en résultat.

3.2.6.5. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	13 286	13 255	31	0,2%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 201 395	- 198 051	- 3 344	1,7%
Charges nettes sur couverture	- 48 806	- 51 474	2 668	- 5,2%
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	- 236 915	- 236 270	- 645	0,3%

Hors coûts de rachat de dette à taux fixe et pénalités (58,3 M€ au 31 décembre 2017 versus 27,3 M€ au 31 décembre 2016), le coût de l'endettement baisse de 30 M€, sous l'effet des refinancements et des restructurations de couverture.

3.2.6.6. Résultat financier

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Coût de l'endettement financier net	- 236 915	- 236 270	- 645	0,3%
Variations positives de juste valeur des instruments financiers	59 435	122 566	- 63 131	
Variations négatives de juste valeur des instruments financiers	- 59 313	- 95 223	35 910	
Variations de juste valeur des instruments financiers	122	27 343	- 27 221	- 99,6%
Produits financiers d'actualisation	1 871	2 216	- 345	
Charges financières d'actualisation	- 8 679	- 5 835	- 2 844	
Actualisation	- 6 808	- 3 619	- 3 189	88,1%
Effets actualisations & variations de juste valeur	- 6 686	23 724	- 30 410	- 128,2%
Charges nettes des provisions financières et autres	- 23 273	- 52 801	29 528	- 55,9%
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 266 874	- 265 347	- 1 527	0,6%

Les charges nettes des provisions financières et autres s'améliorent de 29,5 M€. Elles enregistrent notamment l'étalement des frais d'émission d'emprunt pour - 21,7 M€ (dont - 6,4 M€ d'amortissement exceptionnel suite aux refinancements) contre - 34,6 M€ au 31 décembre 2016.

À noter que ce poste était impacté en 2016 par le coût de rachat des souches obligataires dans le secteur Bureaux France pour - 16,7 M€.

3.2.6.7. Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit Tax)

3.2.6.7.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- ◆ les revenus provenant de la location d'immeubles
- ◆ les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- ◆ les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- ◆ 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- ◆ 60% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans
- ◆ 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures de Foncière des Régions qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal SIIQ (sociétés italiennes)

L'option au régime SIIQ entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 20% sur les plus-values latentes relatives aux actifs éligibles au régime SIIQ. L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 5 ans maximum.

Pour rappel, sur l'exercice 2014, un nouveau décret a été promulgué (*Law Decree* n° 133/2014). La société précédemment exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIQ (loyers des immeubles « locatifs » et dividendes de filiales soumises au régime) sous condition de distribution à hauteur de 85%, l'est désormais sous condition de distribution à hauteur de 70%.

De plus, le décret requiert que 50% des plus-values de cessions des actifs éligibles au régime SIIQ soient distribuées dans les 2 ans de leur réalisation.

En contrepartie, il n'y a plus de taxation sur les plus-values de cessions d'actifs et les résultats tirés de l'activité.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Foncière des Murs ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1^{er} janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80% des profits locatifs et de 50% des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

3.2.6.7.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

(En milliers d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	1 121	- 11	1 110	34,43%
Italie	- 2 747	3 230	483	27,90%
Allemagne	- 7 104	- 103 930	- 111 034	15,83%
Belgique	- 2 232	8 074	5 842	29,58%
Luxembourg	- 478	- 1 590	- 2 068	30,00%
Pays-Bas	- 248	- 2 503	- 2 751	25,00%
Portugal	- 311	- 1 708	- 2 019	23,00%
Espagne	- 15	0	- 15	25,00%
TOTAL	- 12 014	- 98 438	- 110 452	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt.

Les impôts exigibles en France sont liés à la contribution de 3% sur les dividendes versés au titre de l'exercice 2016 (- 1 M€) et à la retenue à la source payée sur le dividende de Beni Stabili (- 2 M€), minorés des dégrèvements de contribution de 3% demandés au titre des exercices 2013 à 2016 (+ 4 M€).

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à 6,3 M€, dont (2,7 M€) sur les Bureaux Italie, (2,8 M€) sur le Résidentiel Allemagne et (0,8 M€) sur les Hôtels en Belgique.

Impact résultat des impôts différés

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Bureaux France	0	500	- 500
Bureaux Italie	3 230	- 2 781	6 011
Hôtels en Europe	- 1 813	- 17 328	15 515
Résidentiel Allemagne	- 99 844	- 37 699	- 62 145
Corporate et non affectable	- 11	440	- 451
TOTAL	- 98 438	- 56 868	- 41 570

◆ Le produit d'impôt différé du secteur Bureaux Italie correspond à un ajustement à la baisse de l'impôt différé passif suite à des cessions d'actifs et au passage d'actifs en développement dans le régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2018.

Pour rappel, la charge d'impôt différé du secteur Bureaux Italie de l'année 2016 s'expliquait principalement par une diminution de l'impôt différé actif liée à l'utilisation des déficits fiscaux.

◆ La charge d'impôt différé du secteur Hôtels en Europe est essentiellement liée aux accroissements de valeurs des actifs au Portugal, aux Pays-Bas et en Allemagne, compensés par une baisse du montant de l'impôt différé passif sur les actifs en Belgique suite à une diminution du taux d'impôt différé de 33,99% à 29,58%.

◆ La charge d'impôt différé du secteur Résidentiel Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

3.2.6.7.3. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SIIQ/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (En milliers d'euros)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2017
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	709 140	2 182	708 473	1 419 795
Charges d'impôts effectives constatées	2 022	- 444	- 112 030	- 110 452

Le produit d'impôt effectif constaté du secteur d'imposition SIIC/SIIQ/SOCIMI est détaillé au paragraphe 3.2.6.7.2.

(En milliers d'euros)	31/12/2017
Résultat net avant impôt	1 463 033
Résultat des sociétés mises en équivalence	- 43 238
Écart d'acquisition	
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	1 419 795
dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI	709 140
dont sociétés soumises à l'impôt	710 655
Impôt théorique à 34,43%	(A) - 244 703
Effet des différentiels de taux	133 653
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	- 283
Effet des différences permanentes	- 6 463
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	2 748
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	- 4 725
Total effets fiscaux de l'exercice	(B) 124 930
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs	(C) 7 300
CHARGES D'IMPÔTS EFFECTIFS CONSTATÉES	(A) + (B) + (C) - 112 475
Taux effectif global d'impôt	15,83%

Les charges d'impôts effectives constatées sont principalement liées au secteur Résidentiel Allemagne.

3.2.7. Autres éléments d'information

3.2.7.1. Rémunérations et avantages consentis au personnel

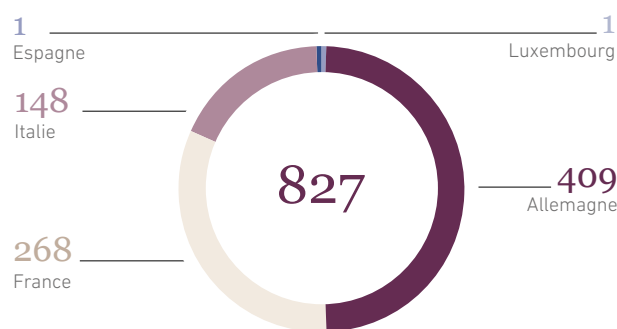
3.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2017, les charges de personnel s'élèvent à 65,6 M€ contre 63,9 M€ au 31 décembre 2016. Cette augmentation s'explique essentiellement par un renforcement des équipes dans le secteur Résidentiel Allemagne et le secteur Bureaux Italie (intégration de la société Revalo en décembre 2016).

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2017 des sociétés consolidées en intégration globale s'élève à 827 personnes.

➤ Effectif par pays en nombre de salariés



L'effectif moyen sur l'année 2017 est de 811 salariés.

3.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2017, des actions gratuites ont été attribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	France sans condition de performance	France avec condition de performance - scénario de performance	France avec condition de performance - objectif interne à FDR	Allemagne sans condition de performance
Plan du 15 février 2017				
Date d'attribution	15/02/2017	15/02/2017	15/02/2017	15/02/2017
Nombre d'actions attribuées	8 423	12 000	12 000	4 000
Cours de l'action à la date d'attribution	78,16 €	78,16 €	78,16 €	78,16 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	- 13,74 €	- 13,74 €	- 13,74 €	- 13,74 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	64,42 €	64,42 €	64,42 €	64,42 €
<i>Décote liée au turnover</i>				
Soit en nombre d'actions	1 358	1 411	1 411	645
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	12%	12%	16%
Valeur de l'avantage par action	51,82 €	38,39 €	41,42 €	51,82 €

	Italie avec condition de performance - scénario de performance	Italie avec condition de performance - objectif interne à FDR
Plan du 15 février 2017		
Date d'attribution	15/02/2017	15/02/2017
Nombre d'actions attribuées	750	750
Cours de l'action à la date d'attribution	78,16 €	78,16 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	- 13,74 €	- 13,74 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	64,42 €	64,42 €
<i>Décote liée au turnover</i>		
Soit en nombre d'actions	88	88
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	12%	12%
Valeur de l'avantage par action	31,94 €	41,42 €

	Dirigeants sans condition de performance	Collaborateurs sans condition de performance
Plan du 22 novembre 2017		
Date d'attribution	22/11/2017	22/11/2017
Nombre d'actions attribuées	27 900	65 130
Cours de l'action à la date d'attribution	88,83 €	88,83 €
Période d'exercice des droits	2 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	- 9,39 €	- 14,20 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	79,44 €	74,63 €
<i>Décote liée au turnover</i>		
Soit en nombre d'actions	2 433	10 705
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	8,72%	16,44%
Valeur de l'avantage par action	71,69 €	60,03 €

En 2017, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 130 953 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2017 est de 5 473 K€ et la cotisation de la charge URSSAF associée a été estimée à 1 199 K€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « actualisation des dettes et créances ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2013 pour 43 K€, 2014 pour 1 148 K€, 2015 pour 1 471 K€, 2016 pour 2 082 K€ et 2017 pour 729 K€.

3.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Foncière des Régions (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

En cohérence avec les règles définies par IAS 33, dans le cas d'une émission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription, le nombre d'actions ordinaires à prendre en compte dans le calcul du résultat de base et dilué par action pour toutes les périodes antérieures à l'émission de droits est le nombre d'actions ordinaires en circulation avant cette émission, multiplié par le facteur suivant :

Juste valeur par action immédiatement avant l'exercice du droit/Juste valeur théorique par action ex-droit.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes

les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition et des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE).

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Foncière des Régions est ajusté de :

- ◆ tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- ◆ des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- ◆ de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net
PART DU GROUPE (en milliers d'euros)	914 112
Intérêts de l'Ornane	3 019
Variation de juste valeur de l'Ornane	23 611
PART DU GROUPE APRÈS CONVERSION DE L'ORNANE (en milliers d'euros)	940 741
Nombre d'action moyen non dilué	73 656 016
Impact dilution actions gratuites ⁽¹⁾	473 300
Stocks options	0
Nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾	473 300
Nombre d'action moyen dilué des actions gratuites	74 129 316
Impact dilution conversion de l'Ornane France 2019	4 519 650
Conversion de l'Ornane	4 519 650
Nombre d'action moyen dilué après conversion de l'Ornane	78 648 966
Résultat net par action non dilué (en euros)	12,41
Impact dilution - Actions gratuites (en euros)	- 0,08
RÉSULTAT PAR ACTION DILUÉ DES ACTIONS GRATUITES (EN EUROS)	12,33
RÉSULTAT PAR ACTION DILUÉ DES ACTIONS GRATUITES ET DE L'ORNANE (EN EUROS)	11,96

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Plan 2014	107 659
Plan 2015	33 571
Plan 2016	201 397
Plan 2017	130 673
Total	473 300

Conformément à la norme IAS 33 § 49 « résultat par action », l'impact de la dilution lié à la conversion au 1^{er} janvier 2017 de l'Ornane France à échéance 2019 est pris en compte parce que ce dernier est dilutif.

3.2.7.3. Engagements hors bilan

3.2.7.3.1. Engagements donnés

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés au périmètre du groupe		28,9	175,3
Engagements de prise de participations		0,0	138,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	8,4
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations – Garanties de passif ⁽¹⁾	2018-2020	28,9	28,9
Engagements liés au financement		5 675,7	3 158,7
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		5 675,7	3 158,7
Engagements liés aux activités opérationnelles		993,2	1 733,0
Engagements donnés liés au développement de l'activité		347,4	735,0
Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽²⁾		308,8	273,3
Engagement d'acquisition		0,0	421,7
Cautions bancaires et autres garanties données	2019-2020	38,6	40,0
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		125,9	117,1
Travaux restant à engager immeubles de placement ⁽³⁾		86,3	117,1
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	2050-2052	39,6	0,0
Engagements liés aux cessions d'actifs		519,9	880,9
Promesses de ventes d'actifs données		519,9	880,9

(1) Foncière des Régions a délivré des garanties de passif dans le cadre de la cession des actifs :

- Logistique (en lieu et place de Foncière Europe Logistique) pour un montant de 15,5 M€ à échéance 2018 et 2020
- Parkings pour un montant de 13,4 M€ à échéance fin 2018.

(2) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Montrouge/Marne	25,4	21,9	3,5	>2019
Meudon Canopée	13,7	10,4	3,3	>2019
Meudon Opale	13,9	13,4	0,5	>2019
Meudon Ducasse	18,0	0,7	17,3	
Lezennes/Helios	21,1	12,4	8,7	T4-2018
Lyon Silex 2	173,8	26,9	146,9	2019
Montpellier Pompignane	4,2	3,1	1,2	2018
Reims New St Charles (2 ^e tranche)	4,0	0,8	3,2	
Toulouse Riverside	27,7	19,7	8,0	T1-2018
Total Bureaux France	301,8	109,3	192,5	
Ferrucci	29,5	19,2	10,3	2018-2019
Milan	25,3	11,4	13,9	2018
Symbiosis (Bâtiments A&B)	94,0	71,1	22,9	2018
Total Bureaux Italie	148,8	101,7	47,1	
Berlin	8,6	1,2	7,4	2018-2019
Essen	9,0	0,1	8,9	2019
Total Résidentiel Allemagne	17,6	1,3	16,3	
B&B Berlin	10,9	8,5	2,4	T2-2018
Meininger Munich	28,6	26,1	2,5	T2-2018
B&B Chatenay Malabry	8,6	6,9	1,7	T2-2018
B&B Lyon Bagnolet	7,8	0,9	6,9	2019
Meininger Porte de Vincennes	44,9	21,4	23,4	T1-2019
Meininger Lyon Zimmermann	18,2	5,7	12,5	T3-2019
B&B Cergy	4,8	1,3	3,6	2019
Total Hôtels en Europe	123,7	70,8	52,9	
TOTAL GÉNÉRAL	591,9	283,1	308,8	

* Le montant des budgets de travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière.

(3) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Échéance
Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail	28,7	11,2	17,5	
Travaux de modernisation des ascenseurs	11,0	5,5	5,5	2018-2020
Telecom Italia	37,8	7,4	30,4	
Total Bureaux France & Italie	77,5	24,2	53,3	
Hôtels Accor	10,4	2,7	7,7	2018-2019
Club Med Dabalaia	8,3	5,6	2,7	2018
Hotels B&B	54,4	31,9	22,5	
Total Hôtels en Europe	73,1	40,2	33,0	
TOTAL GÉNÉRAL	150,6	64,3	86,3	

Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- ◆ Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.1.6.7.1.
- ◆ Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.2.7.2), la société Foncière des Régions s'engage à livrer (par acquisition ou création) 473 300 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- ◆ Suite à la cession partielle des cottages de l'actif Sunparks Vielsalm (détenu par une filiale de Foncière des Murs), Pierre et Vacances s'engage à acheter le solde des cottages restants à l'issue d'une période de 2 ans. Par ailleurs, les Central Facility font l'objet d'une promesse d'apport d'une « joint-venture » (FDM 36%) avec possibilité pour Foncière des Murs d'exercer une option de vente au terme de la 10^e année.
- ◆ Dans le cadre de l'extension Dassault Systèmes portée par la SCI Latécoère 2, Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement à la SCI DS Campus en date du 18 juin 2015 dont les modalités sont les suivantes :
 - ◆ 3,5% par an au cours de la période de dix-huit mois commençant le 1^{er} décembre 2016
 - ◆ 7% par an au cours de la période commençant le 1^{er} juin 2018 et prenant fin à la Date de Premier Loyer.
- ◆ Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - ◆ 2,80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la Livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie.
 - ◆ Sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement.
 - ◆ Dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Foncière des Régions dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.

Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe.

Engagements hors bilan donnés (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	12,7
Engagements de prise de participations		0,0	4,2
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	8,5
Engagements liés au financement		235,8	251,6
Garanties financières données		235,8	251,6
Engagements liés aux activités opérationnelles		19,3	35,0
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)			
Engagements donnés liés au développement de l'activité		18,5	31,4
Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽¹⁾		13,6	27,6
Cautions bancaires et autres garanties données	2018	4,9	0,0
Clause de « claw back »		0,0	3,8
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,8	3,6
Travaux restant à engager immeubles de placement		0,0	0,6
Levée d'option de crédit-bail		0,8	3,0

(1) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Bordeaux Armagnac (Factor E)	10,9	6,1	4,8	T3-2018
Bordeaux Armagnac (Orianz)	21,8	13,0	8,8	T3-2018
Total Bureaux France	32,7	19,1	13,6	
TOTAL GÉNÉRAL	32,7	19,1	13,6	

3.2.7.3.2. Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés au périmètre du groupe		2,0	8,5
Autres ⁽¹⁾	2018	2,0	8,5
Engagements liés au financement		1 548,9	1 137,7
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 548,9	1 137,7
Engagements liés aux activités opérationnelles		4 091,7	4 605,1
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité « loyers à percevoir » ⁽²⁾		2 784,4	2 486,5
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		392,3	287,5
Promesses de vente d'actifs reçues		519,9	880,9
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2) + (3) engagements donnés		395,1	390,5
Engagement d'acquisition (immobilisations)		0,0	559,7

(1) Foncière des Régions bénéficie, dans le cadre de la cession des parkings (Opération Verdi), d'un complément de prix de performance égal à 10% de la différence entre le chiffre d'affaires réel 2018 et celui de référence pour un montant maximum de 2 M€, à échéance 30 juin 2019.

(2) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

(En millions d'euros)	Bureaux France	Hôtels en Europe	Total
À moins de 1 an	236,2	131,3	367,4
Entre 1 et 5 ans	751,2	603,5	1 354,7
À plus de 5 ans	235,8	826,5	1 062,3
TOTAL	1 223,1	1 561,3	2 784,4

Il s'agit des paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe.

Engagements hors bilan reçus (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	12,7
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	12,7
Engagements liés au financement		11,8	5,1
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		11,8	5,1
Engagements liés aux activités opérationnelles		18,8	28,2
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		5,2	0,0
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) engagements donnés		13,6	28,2

Engagements sur contrats de location simple

Description générale des principales dispositions des contrats de location simple.

Bureaux France

Typologie des baux	Tertiaire	
	Orange	Autres Bureaux
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ILAT	ICC/ILAT
Durée	3-6-9-12 ans	3-6-9-12 ans

La durée ferme des baux des Bureaux France s'établit à 5 années contre 5,6 années au 31 décembre 2016.

Hôtels en Europe

Typologie des baux	Hôtels AccorHotels	Sunparks	Club Med
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant CA de l'hôtel	Suivant Bail	Suivant bail
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 18 mois avant l'échéance du bail. Le locataire a 6 mois pour donner une réponse sur l'acceptation ou non du renouvellement	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel – 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes

Typologie des baux	Restaurants Courtepaille	Jardiland	Restaurants Quick
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail	Suivant bail	Suivant bail
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1 ^{er} renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. À compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	Baux au format 3-6-9 ans	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes

Typologie des baux	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Espagne
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail	Suivant bail	Suivant bail
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvelable deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans)	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI Espagnol
Durée	12 ans fermes	20 ans fermes	15 ans fermes

Typologie des baux	Hôtel NH	Hôtels Motel One	Hôtels B&B Allemagne 2
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail		
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation des pays (CPI)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI allemand
Durée	20 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes

Typologie des baux	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	N/A	N/A	N/A
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	En fonction du CPI Espagnol	En fonction du CPI espagnol – Variable en fonction du CA
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	12 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 10,7 années contre 10,4 années au 31 décembre 2016.

3.2.7.4. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence.

Détail des transactions avec les parties liées (en milliers d'euros)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	918	175	16 670	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	722	707	34 596	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	339	0	27 102	Prêts, Honoraires Asset et Property
Latécoère 2	Sociétés MEE	2 907	0	0	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
SCI Factor E et SCI Orianz	Sociétés MEE	0	114	9 344	Prêts

3.2.7.5. Rémunération des dirigeants

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
DIRIGEANTS		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2 311	2 312
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	84	83
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	2 395	2 395
ADMINISTRATEURS		
JETONS DE PRÉSENCE	579	383

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants, sur l'exercice 2017, 37 923 actions gratuites (dont 25 500 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2020.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

◆ Christophe Kullman (Directeur Général) :

L'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) augmentée d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire.

◆ Olivier Estève (Directeur Général Délégué) :

L'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) augmentée d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire.

3.2.7.6. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Commissariat aux compte, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 291	1 483	42%	46%	1 674	1 651	55%	51%	89	89	3%	3%
Emetteur	349	349	50%	50%	349	349	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	887	1 058	57%	64%	621	594	40%	36%	37	37	2%	
Filiales mises en équivalence	55	76	7%	9%	704	708	87%	85%	52	52	6%	6%
Services autres que la certification de comptes ⁽¹⁾	54	567	11%	52%	414	525	89%	48%	0	0		
Emetteur	21	48	21%		78	63	79%	57%				
Filiales intégrées globalement	13	19	5%	6%	250	300	95%	94%				
Filiales mises en équivalence	20	500	19%	76%	86	162	81%	24%				
TOTAL	1 344	2 049	38%	48%	2 088	2 175	59%	50%	89	89	3%	2%

(1) Les services autres que la certification de comptes réalisés au titre de l'exercice 2017 concernant le RSE (111 K€), les opérations de marchés, diligence nécessitant un visa AMF (188 K€) et les autres opérations (199 K€).

3.2.8. Informations sectorielles

3.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Foncière des Régions détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- ◆ Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France
- ◆ Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie détenus par Beni Stabili
- ◆ Hôtels en Europe : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie et les commerces d'exploitation détenus par Foncière des Murs
- ◆ Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par Foncière des Régions via sa filiale Immeo SE
- ◆ Résidentiel France : les actifs immobiliers de logement en France détenus par Foncière Développement Logements.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management du groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

À compter du 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion de la société FEL dans la société Foncière des Régions, l'activité logistique résiduelle, non significative à l'échelle du groupe, ne figure plus en activité abandonnée et a été reclassée dans le secteur Bureaux France dans les états financiers.

3.2.8.2. Immobilisations incorporelles

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Concessions et autres Immobilisations	1 609	2 083	0	359	1	22 112	26 164
NET	1 609	2 083	0	359	1	22 112	26 164

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Concessions et autres Immobilisations	1 564	2 142	0	433	1	21 842	25 982
NET	1 564	2 142	0	433	1	21 842	25 982

La colonne « Corporate et non affectable » intègre les immobilisations incorporelles des sociétés de Parkings restantes.

3.2.8.3. Immobilisations corporelles

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Immeubles d'exploitation	152 572	18 086	1	5 603	0	0	176 262
Autres Immobilisations	1 693	1 508	423	4 590	12	173	8 399
Immobilisations en cours	10 155	0	3 478	5 487	0	0	19 120
NET	164 420	19 594	3 902	15 680	12	173	203 781

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Immeubles d'exploitation	42 037	19 348	2	5 371	0	52	66 810
Autres Immobilisations corporelles	1 230	3 188	442	3 066	18	1 026	8 970
Immobilisations en cours	1 562	5 000	58 054	9 365	0	780	74 761
NET	44 829	27 536	58 498	17 802	18	1 858	150 541

L'augmentation de (+ 119,6 M€) dans le secteur Bureaux France intègre le transfert des actifs exploités par une société du Groupe pour l'activité de co-working (The Line et Art&Co + 111 M€).

Les immobilisations corporelles varient dans les secteurs Hôtels en Europe de - 54,6 M€ suite à l'exercice d'options d'achats de cinq hôtels NH en Allemagne (- 58,1 M€) et à l'acompte versé sur l'acquisition d'une option d'achat d'un hôtel à Berlin (+ 3,5 M€). La variation de - 2,1 M€ dans le secteur Résidentiel Allemagne est liée à l'acquisition d'immeubles en Allemagne (- 9 M€) et à l'acompte versé sur une future acquisition d'immeubles en Allemagne (+ 3,6 M€).

La diminution de - 7,9 M€ dans le secteur Bureaux Italie s'explique principalement par l'utilisation de l'acompte de - 5 M€ pour l'acquisition de l'actif en développement via Principe Amédéo situé à Milan.

3.2.8.4. Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Immeubles de Placement	5 319 980	3 738 469	3 634 633	4 799 893	239 793	0	17 732 768
Actifs destinés à être cédés en exploitation	112 343	22 453	207 396	138 211	39 488	0	519 891
Immeubles en développement	166 046	428 900	89 934	0	0	0	684 880
TOTAL	5 598 369	4 189 822	3 931 963	4 938 104	279 281	0	18 937 539

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Immeubles de Placement	4 891 390	3 612 251	2 999 592	3 968 790	387 614	0	15 859 637
Actifs destinés à être cédés en exploitation	140 110	76 601	19 417	23 749	38 017	0	297 894
Immeubles en développement	434 859	355 370	113 579	0	0	0	903 808
TOTAL	5 466 359	4 044 222	3 132 588	3 992 539	425 631	0	17 061 339

Dans le secteur Bureaux France, la variation du patrimoine (5 320 M€ en 2017 contre 4 891 M€ en 2016) s'explique par les acquisitions (+ 3 M€), les travaux de la période (+ 35,4 M€), la variation de juste valeur (+ 125,8 M€), les livraisons d'actifs en développement (+ 421,9 M€), le passage en intégration globale de l'extension Dassault Systèmes (+ 86,4 M€), le transfert en immobilisation corporelle de l'actif en co-working The Line (- 44 M€) et le reclassement en actifs destinés à être cédés (- 199,9 M€).

Dans le secteur Bureaux Italie, la progression (+ 126,2 M€) est liée aux acquisitions d'actifs (+ 142,4 M€), au reclassement en actifs destinés à être cédés (- 74,5 M€), à la variation de juste valeur (+ 53,2 M€) et aux travaux (+ 17,2 M€).

Le total des immeubles de placement progresse nettement dans le secteur Résidentiel Allemagne (+ 831 M€), principalement sous l'effet des acquisitions de sociétés porteuses d'actifs (+ 488,9 M€), des acquisitions d'actifs (+ 92,4 M€), des variations de valeurs des actifs (+ 483,4 M€) et des travaux (+ 69,6 M€).

Il en est de même dans le secteur Hôtels en Europe (+ 635 M€), où l'augmentation est liée principalement à l'effet des acquisitions de sociétés détentrices d'actifs (+ 204,9 M€), des acquisitions d'actifs en direct (372,6 M€), l'exercice de cinq options d'achats d'hôtels NH en Allemagne (+ 70,9 M€) et des travaux (+ 41,5 M€).

La diminution dans le secteur Résidentiel France s'explique principalement par les cessions réalisées en 2017 (- 147 M€).

3.2.8.5. Immobilisations financières

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Prêts	88 051	0	73 086	734	158	90	162 119
Comptes courants	0	0	0	0	0	0	0
Autres actifs financiers	650	7 078	41 359	124 685	2	11 922	185 696
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	0	0
Créances sur actifs financiers	0	6 773	0	476	0	0	7 249
Participation dans les entreprises associées	118 637	17 762	232 502	0	0	0	368 901
NET	207 338	31 613	346 947	125 895	160	12 012	723 965

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Prêts	128 466	0	63 945	4	144	94	192 653
Comptes courants	0	0	0	0	0	0	0
Autres actifs financiers	651	7 746	20 161	24 743	2	2	53 305
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	2	2
Créances sur actifs financiers	0	8 667	0	465	0	0	9 132
Participation dans les entreprises associées	103 803	19 042	222 547	0	0	0	345 392
NET	232 920	35 455	306 653	25 212	146	98	600 484

La diminution des immobilisations financières du secteur Bureaux France s'explique principalement par la baisse des prêts accordés aux sociétés mises en équivalence (- 30,5 M€) dont Euromarseille suite aux cessions des actifs Hermione et Floréal (- 25,8 M€) et Latécoère 2 (extension Dassault Systèmes) suite au passage en intégration globale (- 19,4 M€) compensée par la hausse des prêts accordés aux sociétés porteuses du projet Bordeaux Armagnac (Orianz et Factor E) pour + 4,1M€.

L'augmentation des immobilisations financières du secteur Résidentiel Allemagne s'explique par l'utilisation des avances versées en 2016 (- 13,4 M€) pour l'acquisition de titres de sociétés en Allemagne (opération Ferdinand et Golddust) et le versement de + 126,1 M€ pour l'acquisition de titres de sociétés non consolidés en Allemagne.

3.2.8.6. Stocks et en-cours

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Stocks et en-cours	12 284	22 560	0	6 627	1 766	0	43 237
TOTAL	12 284	22 560	0	6 627	1 766	0	43 237

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Stocks et en-cours	631	27 465	0	4 765	1 822	0	34 683
TOTAL	631	27 465	0	4 765	1 822	0	34 683

L'augmentation des stocks du secteur Bureau France est liée principalement au transfert de cinq actifs en promotion résidentielle (+ 11,3 M€).

3.2.8.7. Contribution aux capitaux propres

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	5 966 557	976 690	1 094 352	1 500 677	368 516	965 574	10 872 366
Élimination des titres	0	- 1 245 504	- 918 276	- 1 025 966	- 278 067	- 1 041 246	- 4 509 059
Capitaux propres part du groupe	5 966 557	- 268 814	176 076	474 711	90 449	- 75 672	6 363 307
Intérêts non contrôlants	342 609	1 221 753	1 317 964	919 972	0	2 054	3 804 352
CAPITAUX PROPRES	6 309 166	952 939	1 494 040	1 394 683	90 449	- 73 618	10 167 659

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Activité abandonnée	Total
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	5 403 809	966 105	926 584	1 069 877	265 422	857 247	163 475	9 652 519
Élimination des titres	0	- 1 242 708	- 760 954	- 891 433	- 166 868	- 856 014	- 432 170	- 4 350 147
Capitaux propres part du groupe	5 403 809	- 276 603	165 630	178 444	98 554	1 233	- 268 695	5 302 372
Intérêts non contrôlants	300 638	899 354	1 134 720	656 568	144 742	29 582		3 165 604
CAPITAUX PROPRES	5 704 447	622 751	1 300 350	835 012	243 296	30 815	- 268 695	8 467 976

3.2.8.8. Passifs financiers

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Total emprunts LT portant intérêts	1 057 502	1 965 242	1 673 578	2 072 778	39 902	1 787 314	8 596 316
Total emprunts CT portant intérêts	9 991	390 350	36 955	58 359	- 34	1 028 622	1 524 243
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	1 067 493	2 355 592	1 710 533	2 131 137	39 868	2 815 936	10 120 559

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Total emprunts LT portant intérêts	979 305	2 179 732	1 273 103	1 832 476	119 230	2 000 330	8 384 176
Total emprunts CT portant intérêts	10 301	106 255	45 510	25 499	- 478	1 166 018	1 353 105
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	989 606	2 285 987	1 318 613	1 857 975	118 752	3 166 348	9 737 281

3.2.8.9. Instruments dérivés

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Dérivés actifs	430	8 306	5 748	6 663	1	27 030	48 178
Dérivés passifs	14 640	10 639	38 778	22 203	0	236 596	322 856
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	14 210	2 333	33 030	15 540	- 1	209 566	274 678

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Total
Dérivés actifs	514	0	7 523	3 336	16	29 303	40 692
Dérivés passifs	19 648	18 136	88 339	50 727	7 438	244 582	428 870
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	19 134	18 136	80 816	47 391	7 422	215 279	388 178

3.2.8.10. Compte de résultat par secteur opérationnel

Pour répondre à la norme IFRS 12, § B11, les transactions inter secteur, notamment les honoraires de gestion, sont présentées distinctement dans cette présentation.

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Intercos Intersecteur	31/12/2017
Loyers	273 095	204 837	208 847	230 154	11 441	0	- 964	927 410
Charges locatives non récupérées	- 10 957	- 23 875	- 2 036	- 3 666	- 2 721	- 29	59	- 43 225
Charges sur Immeubles	- 9 981	- 7 372	- 3 267	- 18 802	- 1 207	- 40	10 160	- 30 509
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 887	- 788	- 9	- 1 845	- 132	3	0	- 3 658
Loyers nets	251 270	172 802	203 535	205 841	7 381	- 66	9 255	850 018
Revenus de gestion et d'administration	16 044	4 882	6 469	5 684	147	10 682	- 22 922	20 986
Frais liés à l'activité	- 2 144	- 1 451	- 5 417	- 1 261	- 509	- 53	3 525	- 7 310
Frais de structure	- 29 493	- 25 480	- 11 938	- 39 949	- 2 063	- 12 159	10 153	- 110 929
Frais de développement	- 3 013	0	- 11	- 1 078	0	0	0	- 4 102
Coûts de fonctionnement nets	- 18 606	- 22 049	- 10 897	- 36 604	- 2 425	- 1 530	- 9 244	- 101 355
Revenus des autres activités	3 207	0	0	4 329	0	20 445	- 2	27 979
Dépenses des autres activités	- 685	- 963	0	- 3 544	0	- 16 578	0	- 21 770
Résultat des autres activités	2 522	- 963	0	785	0	3 867	- 2	6 209
Amortissements des biens d'exploitation	- 3 504	- 2 633	- 19	- 1 564	- 6	- 2 179	0	- 9 905
Variation nette des provisions et autres	1 263	- 7 496	- 1 299	- 172	223	1 514	- 9	- 5 976
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	232 945	139 661	191 320	168 286	5 173	1 606	0	738 991
Produits de cessions des immeubles en stock	0	14	0	5 932	123	0	0	6 069
Variation nette des immeubles en stock	- 51	- 5 833	0	- 4 542	- 56	0	0	- 10 482
Résultat net des immeubles en stock	- 51	- 5 819	0	1 390	67	0	0	- 4 413
Produits des cessions d'actifs	300 530	205 603	138 460	251 946	159 120	13	0	1 055 672
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 295 212	- 207 682	- 133 888	- 221 892	- 153 275	- 22	0	- 1 011 971
Résultat des cessions d'actifs	5 318	- 2 079	4 572	30 054	5 845	- 9	0	43 701
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	274 411	143 810	128 588	528 621	672	0	0	1 076 102
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 23 833	- 80 622	- 28 427	- 26 399	- 966	0	0	- 160 247
Résultat des ajustements de valeurs	250 578	63 188	100 161	502 222	- 294	0	0	915 855
Résultat de cessions des titres	0	- 3 742	0	0	0	- 397	0	- 4 139
Résultat des variations de périmètre	0	0	247	- 3 135	- 59	- 379	0	- 3 326
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	488 790	191 209	296 300	698 817	10 732	821	0	1 686 669
Résultat des sociétés non consolidées	- 1	0	0	1	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	- 45 387	- 50 729	- 35 140	- 64 162	- 1 108	- 40 389	0	- 236 915
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6 433	- 30 922	13 764	15 940	- 203	- 4 890	0	122
Actualisation des dettes et créances	- 6 476	0	626	- 849	- 36	- 73	0	- 6 808
Variation nette des provisions financières et autres	- 6 058	- 7 884	- 5 142	- 3 292	- 897	0	0	- 23 273
Quote-part de résultat des entreprises associées	26 422	- 693	17 509	0	0	0	0	43 238
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	463 723	100 981	287 917	646 455	8 488	- 44 531	0	1 463 033
Impôts différés	0	3 230	- 1 813	- 99 844	0	- 11	0	- 98 438
Impôts sur les sociétés	- 1 204	- 2 747	- 2 244	- 6 612	1 475	- 682	0	- 12 014
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	462 519	101 464	283 860	539 999	9 963	- 45 224	0	1 352 581
Résultat des activités abandonnées								0
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	462 519	101 464	283 860	539 999	9 963	- 45 224	0	1 352 581
Intérêts minoritaires	- 16 248	- 56 616	- 157 806	- 203 539	- 3 824	- 437	0	- 438 469
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE	446 271	44 848	126 054	336 460	6 139	- 45 661	0	914 112

2016 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Corporate et non affectable	Intercos Intersecteur	31/12/2016
Loyers	276 036	199 651	190 548	212 501	15 187	0	- 1 189	892 734
Charges locatives non récupérées	- 7 669	- 24 407	- 22	- 6 090	- 3 890	- 179	186	- 42 071
Charges sur Immeubles	- 9 049	- 9 031	- 2 825	- 16 674	- 1 975	- 308	8 734	- 31 128
Charges nettes des créances irrécouvrables	211	- 2 023	12	- 2 045	- 267	0	0	- 4 112
Loyers nets	259 529	164 190	187 713	187 692	9 055	- 487	7 731	815 423
Revenus de gestion et d'administration	3 251	597	9 679	5 242	132	21 278	- 23 275	16 904
Frais liés à l'activité	- 2 393	- 837	- 6 112	- 803	- 379	- 16	4 576	- 5 964
Frais de structure	- 19 313	- 17 785	- 10 808	- 39 346	- 2 501	- 23 244	9 518	- 103 478
Frais de développement	- 924	0	- 499	0	3	0	382	- 1 038
Coûts de fonctionnement nets	- 19 379	- 18 025	- 7 740	- 34 907	- 2 744	- 1 982	- 8 799	- 93 576
Revenus des autres activités	5 535	0	0	1 379	0	18 995	- 16	25 893
Dépenses des autres activités	120	- 10	0	- 1 052	0	- 11 870	0	- 12 812
Résultat des autres activités	5 655	- 10	0	327	0	7 125	- 16	13 081
Amortissements des biens d'exploitation	- 2 290	- 1 235	- 17	- 1 310	- 8	- 3 686	0	- 8 546
Variation nette des provisions et autres	- 1 370	- 5 024	- 1 400	233	- 266	- 2 393	1 084	- 9 136
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	242 145	139 896	178 556	152 035	6 037	- 1 423	0	717 246
Produits de cessions des immeubles en stock	43	0	0	4 514	848	0	0	5 405
Variation nette des immeubles en stock	- 229	- 6 836	0	- 2 809	- 1 098	0	0	- 10 972
Résultat net des immeubles en stock	- 186	- 6 836	0	1 705	- 250	0	0	- 5 567
Produits des cessions d'actifs	124 138	62 235	662 643	231 026	178 700	40	0	1 258 782
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 124 512	- 62 809	- 603 183	- 218 478	- 177 302	- 78	0	- 1 186 362
Résultat des cessions d'actifs	- 374	- 574	59 460	12 548	1 398	- 38	0	72 420
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	331 629	110 267	67 386	268 228	309	0	0	777 819
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 54 140	- 35 975	- 32 548	- 9 209	- 1 400	0	0	- 133 272
Résultat des ajustements de valeurs	277 489	74 292	34 838	259 019	- 1 091	0	0	644 547
Résultat de cessions des titres	1 708	0	- 24	578	189	15 297	0	17 748
Résultat des variations de périmètre	- 1 221	- 3 000	- 152	- 12 547	0	- 633	0	- 17 553
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	519 561	203 778	272 678	413 338	6 283	13 203	0	1 428 841
Résultat des sociétés non consolidées	- 1	0	0	0	0	0	0	- 1
Coût de l'endettement financier net	- 34 219	- 45 467	- 43 163	- 61 596	- 4 985	- 46 840	0	- 236 270
Ajustement de valeur des instruments dérivés	12 277	17 325	- 11 813	- 6 839	300	40 647	0	27 343
Actualisation des dettes et créances	- 5 521	0	1 931	0	- 9	- 20	0	- 3 619
Variation nette des provisions financières et autres	- 27 845	- 11 868	- 6 181	- 4 855	- 1 889	- 163	0	- 52 801
Quote-part de résultat des entreprises associées	22 043	1 665	3 666	0	0	0	0	27 374
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	461 741	165 433	217 118	340 048	- 300	6 827	0	1 190 867
Impôts différés	500	- 2 781	- 17 328	- 37 699	0	440	0	- 56 868
Impôts sur les sociétés	- 103	- 3 348	- 2 686	- 4 558	- 79	26	0	- 10 748
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	462 138	159 304	197 104	297 791	- 379	7 293	0	1 123 251
Résultat des activités abandonnées								- 4 197
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	462 138	159 304	197 104	297 791	- 379	7 293	0	1 119 054
Intérêts minoritaires	- 31 926	- 79 110	- 105 215	- 114 476	147	- 5 701	0	- 336 280
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	430 212	80 194	91 890	183 315	- 232	1 592	0	782 774

3.2.9. Événements postérieurs à la clôture

◆ Secteur Bureaux France

Signature du protocole de rachat de la participation de la société Cœur d'Orly Bureaux détenue par Altaréa. La détention sera de 50% contre 25% dès la levée de la condition suspensive et restera consolidée en mise en équivalence.

◆ Secteur Bureaux Italie

Des accords ont été signés sur la cession de 9% des titres de participation de la société Sicaf – Central. La société Beni Stabili garde le contrôle de la société et la consolide selon la méthode de l'intégration globale au taux de 51%. Le taux de détention par Foncière des Régions sera de 26,73% contre 31,46% au 31 décembre 2017.

◆ Secteur Hôtels en Europe

Consécutivement à l'Assemblée générale extraordinaire qui s'est déroulée le 24 janvier 2018, la société FDM Management a été fusionnée dans la société Foncière des Murs. La parité d'échange est de 29 actions FDM Management pour neuf actions Foncière des Murs. 17 460 738 actions nouvelles ont été émises.

Concomitamment à la fusion de FDM Management dans Foncière des Murs, la Caisse de Dépôt et Consignation a apporté les 50% des titres qu'elle détient sur la SCI Porte Dorée (actif en développement Motel One). En rémunération de cet apport, 975 273 actions nouvelles Foncière des Murs ont été émises. La SCI Porte Dorée est ainsi détenue à 100% et est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée Générale de la société Foncière des Régions,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière des Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité du groupe Foncière des Régions, la juste valeur des immeubles de placement représente 85% de l'actif consolidé au 31 décembre 2017, soit 18,4 Mds€. Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 3.2.5.1.1. de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la Direction.</p> <p>Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence ♦ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société ♦ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la Direction Financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ♦ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ♦ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ♦ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions par votre Assemblée Générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2017, le cabinet MAZARS était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la cinquième année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ◆ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- ◆ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- ◆ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés
- ◆ il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- ◆ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle
- ◆ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons un rapport au Comité d'Audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017

3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2017	280		
3.4.1 Bilan	280		
3.4.2. Compte de résultat	282		
3.5. Annexes aux comptes individuels	284		
3.5.1. Événements significatifs de l'exercice	284		
3.5.1.1. Acquisitions et travaux sur immeubles en développement	284		
3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers	284		
3.5.1.3. Mouvements de titres de participations	284		
3.5.1.4. Simplification des structures	285		
3.5.1.5. Contrôle fiscal	285		
3.5.1.6. Augmentation de Capital social	285		
3.5.1.7. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire	286		
3.5.1.8. Principaux indicateurs	286		
3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables	286		
3.5.2.1. Immobilisations incorporelles	286		
3.5.2.2. Immobilisations corporelles	286		
3.5.2.3. Immobilisations financières	287		
3.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés	287		
3.5.2.5. Instruments dérivés	288		
3.5.2.6. Provisions pour risques et charges	288		
3.5.2.7. Indemnités de départ à la retraite	288		
3.5.2.8. Provisions pour risques et charges financières	288		
3.5.2.9. Emprunts, dettes et emprunt obligataire	288		
3.5.2.10. Charges à répartir	288		
3.5.2.11. Prime de remboursement d'emprunt obligataire	288		
3.5.2.12. Chiffre d'affaires	288		
3.5.3. Explications des postes du bilan	289		
3.5.3.1. Actif Immobilisé	289		
3.5.3.2. Actif circulant	294		
3.5.3.3. Capitaux propres	296		
3.5.3.4. Provisions	297		
3.5.3.5. Dettes	298		
		3.5.4. Notes sur le compte de résultat	300
		3.5.4.1. Résultat Courant	300
		3.5.4.2. Résultat financier	302
		3.5.4.3. Résultat exceptionnel	305
		3.5.4.4. Impôts sur les bénéfices	306
		3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	306
		3.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement	306
		3.5.4.7. Taxe 3% sur les distributions	306
		3.5.5. Engagements hors bilan	307
		3.5.5.1. Engagements donnés	307
		3.5.5.2. Engagements reçus	309
		3.5.6. Renseignements divers	310
		3.5.6.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	310
		3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion	310
		3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées	310
		3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées	311
		3.5.6.5. Actions gratuites	312
		3.5.6.6. Filiales et participations	312
		3.5.6.7. Événements post-clôture	318
		3.5.6.8. Résultats de la société des 5 derniers exercices	318
		3.5.6.9. Activité de la société en matière de recherche et développement	318
		3.5.6.10. Délai de paiement des fournisseurs et clients	318
		3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	320

3.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017

3.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017 Brut	Amortissements & Provisions	Net	31/12/2016 Net
Immobilisations incorporelles :	3.5.3.1.1	11 449	9 912	1 537	1 565
Frais d'établissement		0	0	0	0
Logiciels, droits et valeurs similaires		10 946	9 912	1 034	1 349
Fonds commercial ⁽¹⁾		0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours		503	0	503	215
Immobilisations corporelles :	3.5.3.1.1	837 610	161 224	676 386	769 447
Terrains		195 684	11 449	184 234	209 062
Constructions		563 442	145 223	418 219	466 188
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0
Autres		38 926	4 552	34 374	36 974
Immobilisations corporelles en cours		39 558	0	39 558	57 223
Avances et acomptes		0	0	0	0
Immobilisations financières :		5 454 324	257 265	5 197 060	4 756 260
Participations	3.5.3.1.2	4 575 328	252 192	4 323 137	3 878 932
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		0	0	0	0
Autres titres immobilisés	3.5.3.1.4	18 805	104	18 702	20 261
Prêts	3.5.3.1.3	860 144	4 969	855 175	857 066
Autres		47	0	47	1
Total I – Actif Immobilisé	3.5.3.1	6 303 383	428 401	5 874 983	5 527 272
Stocks et en-cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.5.3.2.1	114 530	12 338	102 193	165 767
Créances Clients et Comptes rattachés		15 305	1 280	14 025	14 322
Comptes courants et autres créances		99 226	11 057	88 168	151 445
Valeurs mobilières de placement :	3.5.3.2.2	701 236	0	701 236	791 323
Actions propres		2 269	0	2 269	3 945
Autres titres		698 967	0	698 967	787 378
Disponibilités		82 703	0	82 703	32 923
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	3.5.3.2.3	55 591	0	55 591	5 105
Instruments de trésorerie	3.5.3.2.3	939	0	939	2 100
Total II – Actif Circulant	3.5.3.2	955 000	12 338	942 663	997 219
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.3	8 158	0	8 158	9 193
Primes de remboursement des emprunts (IV)		6 438	0	6 438	2 820
Écarts de conversion Actif (V)		0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		7 272 980	440 738	6 832 242	6 536 504

(1) Conformément au règlement ANC 2015-06, depuis l'exercice 2016, les malis techniques de fusion sont affectés dans les postes d'immobilisations des actifs sous-jacents.

Passif

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES :		3 161 638	2 770 382
Capital [dont versé 224 490 K€]		224 490	206 274
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 853 696	2 480 609
Écarts de réévaluation		83 453	83 499
Réserves et report à nouveau :		14 141	20 781
Réserve légale		22 150	20 606
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		46	98
Autres		0	0
Report à nouveau		- 8 056	76
Résultat de l'exercice		443 008	248 815
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées		51 143	50 801
Total I – Capitaux propres	3.5.3.3	3 669 930	3 090 779
Autres fonds propres		0	0
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
Total I bis – Fonds propres		0	0
Provisions pour risques		42 230	72 792
Provisions pour charges		2 425	2 446
Total II – Provisions pour risques et charges	3.5.3.4	44 655	75 237
DETTES			
Dettes financières :	3.5.3.5	3 030 197	3 336 160
Emprunts obligataires convertibles	3.5.3.5.1	345 763	426 789
Autres emprunts obligataires		1 698 223	1 468 817
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		785 517	1 281 743
Comptes courants et dettes financières diverses		200 694	158 812
Avances et acomptes reçus		4 367	4 248
Dettes d'exploitation :		16 434	15 851
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		8 426	3 891
Dettes fiscales et sociales		8 008	11 959
Dettes diverses :		13 864	13 874
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		6 875	6 177
Autres		6 990	7 697
Instruments de trésorerie		49 888	0
Produits constatés d'avance		2 907	355
Total III – Passif circulant	3.5.3.5	3 117 657	3 370 488
Écarts de conversion Passif (IV)		0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		6 832 242	6 536 504
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		6 930	10 988

3.4.2. Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATIONS			
Production vendue [biens et services]		84 416	73 203
Montant net du chiffre d'affaires	3.5.4.1.1	84 416	73 203
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	3.5.4.1.2	15 191	7 929
Autres produits		155	1 645
Total I – Produits d'exploitations		99 762	82 778
CHARGES D'EXPLOITATIONS			
Autres achats et charges externes		22 930	22 216
Impôts, taxes et versement assimilés		10 502	8 040
Salaires et traitements		14 259	16 273
Charges sociales		6 392	6 620
Dotations aux amortissements et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		27 345	23 009
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		1 566	6 906
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		444	23
Pour risques et charges : dotations aux provisions		995	2 772
Autres charges		2 532	1 485
Total II – Charges d'exploitations	3.5.4.1.3	86 965	87 344
1. Résultat d'exploitation (I - II)		12 797	- 4 566
PRODUITS FINANCIERS			
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée III		0	0
Pertes ou bénéfice transféré IV		0	0
De participation	3.5.4.2.1	430 415	358 131
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		7 470	7 758
Autres intérêts et produits assimilés		42 574	47 561
Bonis de fusion		12 393	7 134
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	50 228	77 666
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total V – Produits financiers	3.5.4.2	543 079	498 250
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et aux provisions		10 804	13 827
Intérêts et charges assimilées		113 472	100 258
Malis de fusion		2 112	129 501
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 688	15
Total VI – Charges financières	3.5.4.2	128 077	243 602
2. Résultat financier (V - VI)	3.5.4.2	415 002	254 649
3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)		427 799	250 083

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		308	126
Sur opérations en capital		186 315	70 650
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 602	4 720
Total VII – Produits exceptionnels	3.5.4.3	189 225	75 496
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		1 950	1 042
Sur opérations en capital		168 609	74 449
Dotations aux amortissements et aux provisions		1 559	1 149
Total VIII – Charges exceptionnelles	3.5.4.3	172 118	76 640
4. Résultat exceptionnel (VII - VIII)	3.5.4.3	17 106	- 1 144
Participation des salariés aux résultats (IX)		538	0
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	1 359	124
Total des produits (I + III + V + VII)		832 066	656 524
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		389 057	407 709
BÉNÉFICE OU PERTE		443 008	248 815

3.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1. Événements significatifs de l'exercice

3.5.1.1. Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

- ◆ Foncière des régions a réhabilité et livré au 3^e trimestre 2017 un immeuble (EDO) de 10 800 m² à Issy-les-Moulineaux. Cet immeuble est loué à la société Transdev.
- ◆ Foncière des régions a livré un immeuble de 6 400 m² à Nancy – ZAC Grand Cœur.

3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Principaux actifs cédés sur l'exercice (hors activité de crédit-bail) :

(En milliers d'euros)	Valeur nette comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur marché au 31/12/2016
Lille J. Maillotte	918	540	- 378	530
Issy-les-Moulineaux/Victor Hugo	19 769	38 000	18 231	32 490
Lyon/Villardière	4 990	10 284	5 294	8 780
Évry Lisses Edison	12 706	7 300	- 5 406	13 180
Corbas 24 août	14 827	12 400	- 2 427	11 760
Bussy-St-Georges/Eiffel	15 019	13 800	- 1 219	11 000
Chevilly	21 661	30 300	8 639	30 100
Saint-Germain-en-Laye/Winchester	16 757	22 720	5 963	21 900
Cession matériel Urbis Park	10	8	- 2	
TOTAL	106 657	135 352	28 695	129 740

3.5.1.3. Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

- ◆ Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de Foncière des murs, le 9 mars 2017, pour un montant de 100 M€ soit 4 629 630 actions et a reçu 2 295 665 actions pour un montant de 57 323 K€ au titre de la distribution de dividende. Le poste titres de participation « Foncière des Murs » a ainsi augmenté de 157 323 K€ et le taux de détention dans la société Foncière des Murs passe de 48,91% à 50%.
- ◆ Foncière des Régions a acquis 4 135 341 actions Beni Stabili pour 2 795 K€ au cours du troisième trimestre 2017. Le taux de détention passe de 52,24% à 52,42%.
- ◆ Foncière des Régions a signé un traité d'apport en nature, le 19 octobre 2017, avec CARDIF, PREDICA et GENERALI VIE sur les titres « Foncières Développement Logement » et a fait l'acquisition de 26 198 595 actions. Pour permettre cette opération, Foncière des Régions a procédé à une augmentation de capital et a ainsi émis 916 951 actions en rémunération de l'apport. En sus de l'opération sur titres, Foncière des régions a acquis 103 982 actions « Foncière Développement Logements » pour 838 K€ permettant une détention à 100%.

Autres mouvements sur titres

- ◆ Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de la société Immeo ReWo Holding GmbH pour 202,8 M€, cette société est détenue à 100%.
- ◆ Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de la société Télimob Paris pour 10 M€, cette société est détenue à 100%.
- ◆ Foncière des Régions a créé, le 22 mars 2017, la société OPCO Newwork. Cette société a pour activité exclusive le coworking. Elle est détenue à 100%.
- ◆ Foncière des Régions a créé le 20 novembre 2017, la SCI du 21 rue Jean Goujon. Cette société détenue à 100% fera l'acquisition d'un immeuble situé rue Jean Goujon à Paris.
- ◆ Foncière des Régions a cédé, le 7 décembre 2017, 791 913 parts sociales de la SCI 15 rue des Cuirassiers à ACM Vie, son taux de détention passe de 100% à 50,1%. Cette société détient l'actif Silex1 (10 600 m²) situé dans le quartier d'affaires de la Part-Dieu à Lyon et loué à 100%.
- ◆ ACM Vie a participé à l'augmentation de capital de la SCI 9 rue Cuirassier le 7 décembre 2017. Foncière des Régions détient dorénavant 50,10% du capital. Cette société porte un projet de développement (Silex2) de 30 900 m² à Lyon Part-Dieu.
- ◆ Foncière des Régions a créé au cours du 4^e trimestre 2017 des sociétés dont l'activité sera de réaliser des opérations de promotion immobilière : SNC Le Clos Chanteloup, SNC Bordeaux Lac, SNC Sully Chartres, SNC Sucy Parc, SNC Gambetta Le Raincy, SNC Orly promo, SNC Silex Promo, SNC Villouvette Saint Germain, SNC La Marina Fréjus, SNC Normandie Niemen Bobigny, SNC le printemps de Sartrouville, SNC Gauguin Saint Ouen l'Aumône.

3.5.1.4. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) sans effet rétroactif comptable, et de liquidation, ont été réalisées en 2017 afin de simplifier la structure du groupe.

Filiales concernées	Nature et date de l'opération	Objet de la société
SARL 11 rue Victor Leroy	TUP le 31/03/2017 avec effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion du bien sis 11 rue Victor Leroy
SCI Euromarseille 3	Liquidation 24/10/2017	Société civile immobilière
SNC Palmer Transaction	TUP le 31/10/2017 avec effet rétroactif fiscal	Acquisition de tous terrains, biens et droits immobiliers bâtis ou non bâtis en vue de la revente, et d'une manière générale, l'activité de marchands de biens
EURL Languedoc34	TUP le 30/11/2017 avec effet rétroactif fiscal	Acquisition, construction, détention, administration, exploitation par voie de location, mise en valeur des immeubles et/ou droits immobiliers
SCI 11 avenue de Sully	TUP le 31/12/2017 sans effet rétroactif fiscal	Société civile immobilière
SNC Foncière Palmer	TUP le 31/12/2017 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition, détention, administration et location de biens et droits immobiliers

3.5.1.5. Contrôle fiscal

Foncière des Régions a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés et la CVAE.

Une nouvelle proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés de 2014 a été reçue dans le prolongement de la rectification effectuée au titre de 2012 et 2013.

Ces rectifications ont été suivies d'une mise en recouvrement d'un montant total de 14,6 M€ (y compris intérêt).

Ces propositions de rectification sont contestées et, sur la base de l'analyse des conseils, ne sont pas provisionnées au 31 décembre 2017. Une proposition de rectification concernant la réduction des déficits du secteur taxable de 1 M€ (sur 240 M€) a été acceptée.

Contrôle fiscal Foncière Europe Logistique (fusionné dans Foncière des Régions au 30 décembre 2016) :

Une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés avait été reçue par Foncière Europe Logistique pour un montant de 3,2 M€ pour les exercices 2007 et 2008 et avait fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2012. Foncière Europe Logistique conteste néanmoins cette rectification contre laquelle elle a effectué une réclamation contentieuse. L'administration a rejeté la réclamation sur le fond, mais a, toutefois, accordé un dégrèvement de 2,4 M€ en principal et intérêts afin de prendre en compte l'étalement des conséquences financières sur l'exercice 2008, 2009, 2010 et 2011. 2009 étant prescrit, un dégrèvement définitif a été obtenu ramenant le litige fiscal à 0,8 M€.

Le tribunal administratif, saisi de ce litige, a rejeté la demande de Foncière Europe Logistique en décembre 2015. Foncière Europe Logistique maintient sa position et a saisi la Cour administrative d'appel.

Un avis de dégrèvement a été accordé en date du 21 août 2017 au titre de l'année 2008 d'un montant de 0,8 M€ en principal et intérêts mais n'a pas été remboursé au 31 décembre 2017.

Deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010, 2011 et 2012, 2013 ont abouti à deux propositions de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 3,5 M€ (intérêts inclus) pour la première et 1,3 M€ pour la deuxième sur les mêmes fondements que la proposition de rectification précédente des années 2007 et 2008.

Ces rectifications ont fait l'objet de mises en recouvrement et de paiements.

Le tribunal administratif a été saisi pour ces litiges.

Un avis de dégrèvement a été accordé en date du 15 septembre 2017 au titre des années 2010 et 2011 d'un montant de 3,5 M€ en principal et intérêts mais n'a pas été remboursé au 31 décembre 2017.

Sur la base de l'analyse des conseils, ces litiges ne sont pas provisionnés au 31 décembre 2017.

3.5.1.6. Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- ◆ création de 5 076 786 titres pour une valeur nominale de 15 230 358 €
- ◆ création de 78 375 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 235 125 €
- ◆ création de 916 951 titres, dans le cadre des contrats d'apport des titres « Foncière Développement Logement », pour une valeur nominale de 2 750 853 €.

Le capital s'élève à 224 489 892 € au 31 décembre 2017 contre 206 273 556 € au 31 décembre 2016 soit une augmentation de 18 216 336 €. Il est composé de 74 829 964 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 € soit 224 489 892 €.

Au 31 décembre 2017, la société détient 56 006 actions propres.

3.5.1.7. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2017, Foncière des Régions a souscrit un nouvel emprunt obligataire, des lignes de crédit et billets de trésorerie pour un montant total de 547 M€ et a procédé à des remboursements d'emprunt pour un montant de 891,8 M€.

3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables

Foncière des Régions est la société mère du groupe Foncière des Régions qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Foncière des Régions est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- ◆ continuité de l'exploitation
- ◆ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- ◆ indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1^{er} janvier 2005.

3.5.2.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

- ◆ Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans.

3.5.1.8. Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers de l'exercice 2017 sont les suivants :

(En milliers d'euros)	
Total du bilan	6 832 242
Chiffre d'affaires	84 416
Dividendes reçus des filiales	430 414
Charges financières	128 077
Bénéfice de l'exercice	443 008

- ◆ Des malis techniques de fusion ont été constatés suite à la fusion de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Foncière des Régions sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- ◆ mali de fusion sur actifs incorporels
- ◆ mali de fusion sur actifs corporels
- ◆ mali de fusion sur actifs financiers
- ◆ mali de fusion sur actifs circulants.

3.5.2.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliquées à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Afin de limiter l'impact des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises, les éventuelles dépréciations sont comptabilisées après prise en compte d'un seuil minimal (150 K€), de la durée pendant laquelle la valeur comptable de l'actif est inférieure à sa valeur vénale et de l'appréciation du caractère relatif de la dépréciation. Ainsi, dès que la première des deux conditions suivantes est atteinte, une dépréciation est comptabilisée :

- ◆ si l'écart négatif entre la Valeur d'Expertise et la valeur nette comptable est supérieur à 10% de Valeur Nette Comptable (VNC), (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à + de 30 M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 K€
et/ou
- ◆ valeur d'Expertise inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans, sans condition de pourcentage, et sans condition de dépassement du seuil de 150 K€.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

3.5.2.3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

3.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- ◆ pour les locataires présents :
 - ◆ pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
 - ◆ 50% du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
 - ◆ 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti
- ◆ pour les locataires sortis :
 - ◆ pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
 - ◆ 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

3.5.2.5 Instruments dérivés

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

Dans ce cadre, FDR utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les *swaps*, les *caps*, les *tunnels* d'options (achat de *cap* et vente de *floor*) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes et les emprunts de certaines filiales (L'option retenue est de conserver juridiquement les instruments financiers dans FDR et de refacturer aux entités bénéficiaires de la couverture de taux, des produits et charges liés).

Par conséquent, dans les comptes individuels de FDR, les instruments couvrant la dette de FDR sont qualifiés de couverture et ceux couvrant les emprunts de filiales sont à considérer comme des dérivés en position ouverte isolée, des situations de surcouvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- ◆ ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan
- ◆ le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice
- ◆ les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en P&L sur la durée des couvertures
- ◆ en cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture résilié
- ◆ en cas de remboursement par anticipation de la dette couverte, la couverture est déqualifiée et le MtM à la date du remboursement de l'élément couvert est comptabilisé en P&L.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

- ◆ leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires
- ◆ lorsque cette variation de juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée.

Sa première application est rétrospective et constitue donc un changement de méthode comptable, les impacts à l'ouverture de l'exercice ont été imputés au report à nouveau après effet de l'impôt.

3.5.2.6. Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

3.5.2.7. Indemnités de départ à la retraite

Foncière des Régions applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS 19R. En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Foncière des Régions a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

3.5.2.8. Provisions pour risques et charges financières

Les provisions pour risques et charges financières sur les instruments financiers sont expliquées au paragraphe 3.5.2.5.

3.5.2.9. Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

3.5.2.10. Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

3.5.2.11. Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

3.5.2.12. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- ◆ les recettes locatives
- ◆ les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux...) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

3.5.3. Explications des postes du bilan

3.5.3.1. Actif Immobilisé

3.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Note	Valeurs brutes	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes
		au 31/12/2016	Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles		17 792	828	0	7 171	0	11 449
Concessions, logiciels		17 577		540	7 171 ⁽²⁾		10 946
Mali de fusion		0					0
Immobilisations en cours		215	828 ⁽¹⁾	- 540			503
Immobilisations corporelles		955 095	42 047	0	159 532	0	837 610
Terrains		221 368		5 122 ⁽³⁾	30 977 ⁽⁴⁾		195 513
Terrains crédit-bail		2 211			2 040		171
Constructions		630 433		54 249 ⁽³⁾	121 611 ⁽⁴⁾		563 071
Constructions crédit-bail		3 832			3 462		370
Autres immobilisations corporelles		40 028		340 ⁽⁵⁾	1 442 ⁽⁵⁾		38 926
Immobilisations en cours		57 223	42 047 ⁽⁶⁾	- 59 711 ⁽³⁾			39 559 ⁽⁷⁾
Immobilisations financières		5 035 226	624 368	0	184 902	20 367	5 454 325
Titres de participations	3.5.3.1.2	4 151 085	474 132	10 000	48 005	11 885	4 575 328
Prêts	3.5.3.1.3	863 757	123 517	- 10 000	109 130	8 000	860 144
Titres immobilisés		16 805				483	16 322
Actions propres	3.5.3.1.4	3 578	26 673		27 767		2 483
Autres immobilisations financières		1	46				47
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		6 008 113	667 243	0	351 605	20 367	6 303 384

(1) L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existants.

(2) Correspond à la mise au rebut de logiciels quasi dépréciés à 100% (VNC de 65 K€).

(3) Impact des livraisons des projets en développement (Issy-les-Moulineaux, Nancy Grand Cœur).

(4) Outre les cessions décrites dans les événements significatifs, l'exercice enregistre la mise au rebut de composants pour une valeur brute de 15 474 K€ et une VNC de 10 283 K€.

(5) L'augmentation du poste « Autres immobilisations corporelles » correspond à l'acquisition du mobilier et au développement de notre parc informatique pour 340 K€.

La diminution de 1 442 K€ correspond aux mises au rebut de biens quasiment dépréciés à 100% (79 K€) et à la reprise des malis de fusion suite à la cession des immeubles situés à Issy-les-Moulineaux (Victor Hugo - 718 K€) et à Évry (Lisses Edison - 645 K€).

(6) Correspond notamment aux travaux sur les actifs Issy Grenelle (14 854 K€), Meudon (905 K€), Villeneuve-d'Ascq Lezennes Hélios (8 724 K€), Nancy Grand Cœur (5 649 K€) et The Line (7 395 K€).

(7) Le solde d'immobilisations en cours comprend essentiellement les projets en développement : Lezennes Hélios (10 332 K€) et Meudon Canopée (11 058 K€).

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2017, Foncière des Régions détient des participations dans 85 sociétés.

Les trois participations les plus importantes sont :

- ◆ Foncière des Murs : 929 M€
- ◆ Immeo Rewo Holding Gmbh : 964 M€
- ◆ Beni Stabili : 1 245 M€.

		Valeurs de titres (en milliers d'euros)
Montant au 31/12/2016		4 151 085
Acquisition de titres et assimilés		
	Foncière des logements	111 200
	Beni Stabili SPA	2 796
Augmentation de capital		
	Foncière des murs	157 323
	Telimob Paris	10 000
	Immeo ReWo Holding GMBH	192 800
	SCI OPCO Newwork	1
	SCI du 21 rue Jean Goujon	1
	Autres ⁽¹⁾	12
Total augmentation liée aux acquisitions		474 132
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant		
	Immeo ReWo Holding GMBH	10 000
Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt		10 000
Diminution (cession)		
	SCI 15 rue Cuirassiers	1 068
	SCI Euromarseille3	1
Réduction de capital		
	FDR7	44 688
	Eurl Languedoc34	2 248
Total diminution		48 005
Titres sortis de la société suite à TUP		
	SCI 11 avenue de Sully	505
	SCI 11 rue Victor Hugo	2
	SNC Palmer Transaction	453
	Foncière Palmer	1 932
	Eurl Languedoc34	8 993
Total diminution liée aux TUP		11 885
MONTANT AU 31/12/2017		4 575 328

(1) Souscription au capital des 12 sociétés de promotion citées au 3.5.1.3. (1 K€ par société).

3.5.3.1.3. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En milliers d'euros)
Prêts aux filiales	850 725
Intérêts courus sur prêts subordonnés	2 932
Intérêts courus sur swap	6 285
Prêts au personnel	138
Autres prêts	64
TOTAL AU 31/12/2017	860 144

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement et sont principalement constitués au 31 décembre 2017 des prêts suivants :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI Charenton	130 047	
SCI Rueil B2	80 909	
Immeo ReWo Holding GmbH	66 450	7
SNC Palmer Plage	46 700	
SCI Rueil B3 B4	37 469	
SCI 15 rue des Cuirassiers	33 000	
SCI Meudon Saulnier ⁽¹⁾	29 000	
SCI Lenovilla	27 102	
SCI Atlantis	26 000	
SCI 11 Place de l'Europe	23 050	
SCI Euromarseille 2	22 143	
Fédération	22 000	949
SCI avenue de la Marne ⁽²⁾	21 500	
SARL BGA Transaction	20 700	440
SCI 9 rue Cuirassiers	20 681	
SCI 35/37 rue L. Guérin	19 800	
SCI Latécoère 2	19 398	
SCI Raphaël	19 000	
SCI Oméga A	15 500	
SARL 2 Rue Saint Charles	13 300	293
SCI du 288 rue Duguesclin	12 700	
SCI Euromarseille 1	12 453	
SCI 32 av. P. Grenier	12 100	
SARL Oméga C	11 200	
SCI Oméga B	11 059	477
SCI Ruhl Côte d'azur	10 500	
IW FDL Beteiligungs GmbH & Co KG	10 200	1
SCI 10/14 rue des Tanneurs	8 500	
SCI 40 rue J.J.Rousseau	6 400	
SCI 125 avenue Brancolar	6 400	
SCI Oriaz	6 292	23
SCI Pompidou	6 000	
SCI GFR Kléber	4 800	193
SCI 3 Place à Chaussy	4 400	176
SARL 25/27 Quai F Faure	4 200	168
SNC Palmer Montpellier ⁽³⁾	1 700	
Autres	28 071	204
TOTAL	850 725	2 932

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de janvier 2018 au plus tôt à décembre 2027 au plus tard est stipulée dans l'acte.

(1) Déprécié pour 2 661 K€ (cf. 3.5.3.1.2).

(2) Déprécié pour 608 K€ (cf. 3.5.3.1.2).

(3) Déprécié pour 1 700 K€ (cf. 3.5.3.1.2).

3.5.3.1.4. Autres titres immobilisés

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant (en milliers d'euros)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
	16 320

Détail des actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	27 093	2 483
Actions détenues par la société – croissance externe	0	0

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 9 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2017.

3.5.3.1.5. Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	Note	Amort. 31/12/2016	Augmentations		Diminutions		Amort. 31/12/2017
			Dotations	TUP et Fusion	Reprises et cessions	Imputation de composant	
Immobilisations incorporelles		16 228	790	0	7 106	0	9 912
Concessions, logiciels		16 228	790		7 106		9 912
Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		185 649	25 657	0	50 082	0	161 224
Constructions		142 036	22 453		36 967		127 522
Constructions crédit-bail		2 342			2 077		265
Autres immobilisations corporelles		3 054	1 638		140		4 552
Dépréciation/terrains et construction		36 557	1 566		9 513		28 610 ⁽¹⁾
Dépréciation/terrains et construction CB		1 660			1 385		275
Immobilisations financières		278 966	2 171	0	20 307	0	257 265
Participations	3.5.3.1.2	272 153	1 021		20 023		252 192
Prêt	3.5.3.1.3	6 691	1 141		257		4 969
Titres immobilisés		95	9		27		77
Actions propres		27					27
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS		480 843	28 618	0	77 495	0	428 401

(1) Chaque année, la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers.

Au 31 décembre 2017, deux actifs sont dépréciés pour 28 610 K€ soit respectivement Meudon Canopée pour 16 495 K€ et Saint Martin-de-Crau pour 12 115 K€.

3.5.3.1.6. Détail des dépréciations de titres de participations

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'Actif Net Réévalué publié.

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2017
Beni Stabili	266 249	0	0	19 673	246 577
FDR Property	1 636	993	0	0	2 629
FDR Développement ⁽¹⁾	1 852	0	0	0	1 852
FDR2 ⁽¹⁾	927	0	0	0	927
GFR Ravinelle	104	11	0	0	115
SCI avenue de la Marne ⁽¹⁾	50	0	0	0	50
FDR LUX	26	0	0	3	23
Comédie ⁽¹⁾	0	5	0	0	5
FDR Participations ⁽¹⁾	1	0	0	0	1
SCI Meudon Saulnier ⁽¹⁾	1	0	0	0	1
SNC OPCO Newwork ⁽¹⁾	0	1	0	0	1
SNC Bordeaux Lac ⁽¹⁾	0	1	0	0	1
Autres ⁽²⁾	0	10	0	0	10
Palmer Montpellier ⁽¹⁾	0	0	0	0	0
EB2	96	0	0	96	0
Gespar	56	0	0	56	0
FDR SGP	196	0	0	196	0
SCI avenue de Sully	505	0	- 505	0	0
Palmer Transaction	453	0	- 453	0	0
SNC Promomur	0	0	0	0	0
SCI Euromarseille 3	1	0	0	1	0
Omega B	0	0	0	0	0
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	272 153	1 021	- 958	20 024	252 192

(1) La dépréciation des titres des sociétés FDR Développement, FDR2, SCI avenue de la Marne, Parking de la Comédie, FDR Participations, SCI Meudon Saulnier, Palmer Montpellier, OPCO Newwork et Bordeaux Lac ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

(2) Sociétés dont les dépréciations sont inférieures à 1 K€.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées

Nom des filiales cotées	Cours de bourse moyen de décembre 2017	ANR triple net EPRA au 31/12/2017
Foncière des Murs	28,63	25,35
Beni Stabili	0,76	0,82

L'Actif triple net réévalué de Foncière des murs étant supérieur à la valeur des titres, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

3.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Créances et dépréciations (En milliers d'euros)	Valeurs brutes créances au 31/12/2017	Dépréciations au 31/12/2016	Dotations	Reprises	Reprises TUP et Fusion	Dépréciations au 31/12/2017
Meudon Saulnier	29 000	1 813	848	0	0	2 661
Palmer Montpellier	1 700	1 700	0	0	0	1 700
SCI Avenue de la Marne	21 500	315	293	0	0	608
FDR Développement	0	257	0	257	0	0
SCI 11 avenue de Sully	0	351	0	0	351	0
Palmer Transaction	0	2 255	0	0	2 255	0
Prêts	52 200	6 691	1 141	257	0	4 969
FDR 2	17 107	3 946	3 114	0	0	7 060
FDR Développement	2 720	0	2 720	0	0	2 720
Palmer Montpellier	1 723	353	392	0	0	745
SNC OPCO Newwork	6 020	0	492	0	0	492
FDR Participations	18	9	11	0	0	20
SNC Bordeaux Lac	8 250	0	2	0	0	2
Comptes courants ⁽¹⁾	35 837	4 308	6 730	0	0	11 038
Impayé acquéreur	24	30	9	20	0	19
Comptes débiteurs	24	30	9	20	0	19

(1) Les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances.

3.5.3.2. Actif circulant

3.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2017	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31/12/2016
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	15 305	15 305	16 264
Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	4 525	4 525	4 831
Dont factures à établir	7 354	7 354	7 804
Autres créances	99 226	99 226	155 783
Comptes courants ⁽³⁾	72 973	72 973	128 367
Créances diverses	701	701	4 445
Créance d'impôt ⁽⁴⁾	22 471	22 471	20 874
Créances de TVA	2 997	2 997	2 015
Compte courant mandant	83	83	82
TOTAL CRÉANCES	114 530	114 530	172 047

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dotation pour dépréciation des comptes clients sur l'exercice pour un montant de 789 K€. Au 31 décembre 2017, la dépréciation totale s'établit à 1 280 K€ contre 1 942 K€ au 31 décembre 2016 et est principalement afférente aux créances de crédit-bail.

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 4 367 K€ (cf. § 3.5.3.5 « Dettes »).

(3) Une dépréciation de 11 038 K€ a été constatée sur les comptes courants des sociétés FDR2, FDR Développement, Palmer Montpellier, OPCO Newwork, FDR participations et Bordeaux Lac du fait de leur situation nette négative (cf. 3.5.3.1.7).

(4) Dont 14 760 K€ de créances faisant suite au paiement de redressements fiscaux contestés par la société (cf. 3.5.1.5).

3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2017 à 7 773 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice (vente/rachat).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31/12/2017
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement ⁽¹⁾	3 919		1 680		2 239
Actions Propres droits rattachés – Ornane ⁽¹⁾	31		0		31
	3 949	0	1 680	0	2 269
Compte à terme	780 000	535 000	625 000		690 000
V.M.P. ⁽²⁾	5 524	15 322	13 073		7 773
Intérêts courus sur placements	1 854	1 179	1 854		1 179
BMTN à recevoir	0	15	0		15
	787 378	551 515	639 927	0	698 967
TOTAL	791 327	551 515	641 606	0	701 236

(1) 28 275 actions détenues pour attribution aux salariés et 338 actions propres droits rattachés – Ornane.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2017, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

3.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2017	Valeur brute au 31/12/2016
Charges d'exploitation constatées d'avance ⁽¹⁾	1 046	771
Charges financières constatées d'avance	54 545	4 334
Commissions d'agent	11	90
Étalement des soultes	14 802	4 245
Positions ouvertes isolées ⁽²⁾	39 732	0
Total charges constatées d'avances	55 591	5 105
Instruments de trésorerie	939	2 100
Prime cap/floor	939	2 100
Total instruments de trésorerie	939	2 100
Charges à répartir	8 158	9 193
Frais d'émission d'emprunt ⁽³⁾	8 158	9 193
TOTAL	10 144	12 064

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31 décembre 2017.

(2) Le règlement ANC 2015-05 impose le principe de symétrie dans le compte de résultat entre les éléments couverts et les instruments de couverture. Les soultes payées pour annuler les instruments de couverture doivent être étalées sur la durée de vie restante des instruments résiliés. Lors de la mise en place d'une nouvelle couverture avec perception d'une soulte si elle est négociée hors marché, l'étalement s'effectuera sur la durée de vie du nouvel instrument. Cet étalement a pour effet de comptabiliser le nouvel instrument à sa valeur de marché à l'origine. Lorsque l'instrument ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente en contrepartie d'un compte d'instruments de trésorerie (POI).

(3) Les charges à répartir sont composées exclusivement des frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

3.5.3.3. Capitaux propres

(En milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation		Diminutions		31/12/2017
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/Distribution	Virements poste à poste	
Capital social ⁽¹⁾	206 273	18 217				224 490
Prime d'émission ⁽¹⁾	2 178 726	378 616				2 557 342
Prime d'apport	301 884	70 520		- 76 061		296 343
Primes de fusion	0		11			11
Écarts de réévaluation ⁽²⁾	83 499				- 46	83 453
Réserve légale	20 606	1 523		21		22 150
Autres réserves	98			- 98	46	46
Report à nouveau ⁽³⁾	76		- 8 354	222		- 8 056
Affectation résultat 2016 ⁽⁴⁾	248 815			- 248 815		0
Résultat de l'exercice 2017			443 008			443 008
Provisions réglementées	50 801		342			51 143
CAPITAUX PROPRES	3 090 779	468 876	435 007	- 324 731	0	3 669 930

(1) L'augmentation de capital concerne la création de 5 076 786 actions le 17 janvier 2017, de 78 375 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, de 916 951 actions dans le cadre des contrats d'apport de titres Foncière Développement Logements.

(2) Lors du passage au régime SIIC, Foncière des Régions avait comptabilisé des écarts de réévaluations. Les cessions réalisées en 2017 permettent d'affecter cet écart de réévaluation dans un compte de réserves disponibles (montant de la période : 46 K€).

(3) L'application du règlement ANC 2015-05 constitue un changement de méthode comptable. Un impact de - 8 354 K€ a été constaté en report à nouveau.

(4) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 26 avril 2017 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 4,40 € par action.

(En milliers d'euros)	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016	248 815
Primes d'apport	76 061
Prime de fusion	0
Report à Nouveau	- 222
Écarts de Réévaluation distribuables	98
TOTAL À AFFECTER	324 753
Réserve Légale	21
Dividendes mis en paiement	324 731
TOTAL AFFECTÉ	324 753

3.5.3.4. Provisions

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2016	Augmentation		Diminution				31/12/2017
			Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises montant utilisé exploitation	Reprises montant non utilisé exploitation	Reprises montant utilisé financières	Reprises montant non utilisé financières	
Provisions pour risques		72 792	949	431	172	1 853	1 453	28 463	42 230
Litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾		3 209	118		172	1 853			1 302
Provision pour litige		0							0
Provision po/risques swap ⁽²⁾		67 799		396				28 463	39 732
Provisions liées à des participations		1 532		35			1 453		114
Provision garantie de rendement		0							0
Provision URSSAF AGA		251	831						1 082
Provisions pour charges		2 446	46	0	57	10	0	0	2 425
Indemnité de fin de carrière 3.5.3.4.1		1 516				10			1 506
Provision pour impôt		0							0
Médaille du travail		915			43				872
Provision pour rupture		14	46		14				46
TOTAL		75 237	995	431	229	1 864	1 453	28 463	44 655

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet de dotations en 2017 pour 118 K€ dont au titre du litige Hiram France 11 avenue Delcassé (38 K€), et Grande Armée (80 K€) et de reprise pour 2025 K€ dont Sirius (94 K€), FSB (1 674 K€) et le Syndicat du Bâtiment - Tour Maine Montparnasse (86 K€).

(2) La provision pour surcouverture sur les swaps liés à la restructuration de la dette a été réactualisée et est désormais de 39 732 K€.

3.5.3.4.1. Indemnités de Fin de Carrière

Foncière des Régions applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS 19R.

En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Foncière des Régions a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'actualisation	1,11%	1,15%
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non-cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	50,56%	47,86%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	12,53%	10,00%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire	100% volontaire

3.5.3.5. Dettes

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2016
Emprunt obligataire convertible	3.5.3.5.1	345 763	763	345 000		426 789
Emprunt obligataire	3.5.3.5.1	1 698 223	291 323	406 900	1 000 000	1 468 817
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		785 517	738 517	47 000		1 281 743
Comptes courants et dettes financières diverses		200 694	200 694			158 812
Avances et acomptes ⁽²⁾		4 367	4 367			4 248
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾		8 426	8 426			3 891
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ⁽³⁾		6 875	6 875			6 177
Dettes fiscales et sociales ⁽⁴⁾		8 008	8 008			11 959
Autres dettes ⁽⁵⁾		6 990	6 990			7 697
TOTAL RÉALISÉ		3 064 862	1 265 962	798 900	1 000 000	3 370 133

(1) Détail du poste « Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 777 400 K€
- intérêts courus non échus pour 1 170 K€
- soldes créditeurs de banque pour 6 930 K€
- agios bancaires pour 17 K€.

À noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit et billets de trésorerie s'élèvent à 258 000 K€.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires.

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations :

(En milliers d'euros)	31/12/2017
Dettes d'exploitations	8 426
Fournisseurs et comptes rattachés	288
Fournisseurs – factures non parvenues	8 064
Commission de non-utilisation à payer	74
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 875
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	3 783
Fournisseurs – retenues de garanties	98
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	2 994
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	15 301

(4) Détail du poste « Dettes fiscales et sociales » :

- TVA pour 1 082 K€
- charges sociales/salaires pour 1 735 K€
- frais de personnel pour 4 009 K€ dont provisions pour congés payés de 1 183 K€
- Organic pour 101 K€
- charges fiscales pour 1 081 K€.

(5) Le poste « Autres dettes » correspond aux soldes des comptes gérés par GENEFIM (activité CB), aux soldes clients créditeurs pour 4 409 K€ et avoirs à établir pour 1 468 K€.

3.5.3.5.1. Emprunt obligataire

Le capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 018,3 M€ dont 25 715 K€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

Date d'émission	16/12/2012
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	500 M€
Montant du rachat de souche	233,6 M€
Date du rachat	18/05/2016
Capital restant dû au 31/12/2017	266,4 M€
Taux nominal	3,875%
Date d'échéance	16/01/2018
Date d'émission	28/03/2013
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	180 M€
Taux nominal	3,300%
Date d'échéance	30/04/2020
Date d'émission	20/11/2013
Caractéristique	ORNANE convertible
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	345 M€
Nombre d'obligations émises	4 071 757
Taux nominal	0,880%
Date d'échéance	01/04/2019
Date d'émission	10/09/2014
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	500 M€
Montant du rachat de souche	273,1 M€
Date du rachat	22/06/2017
Capital restant dû au 31/12/2017	226,9 M€
Taux nominal	1,750%
Date d'échéance	10/09/2021
Date d'émission	20/05/2016
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20/05/2026
Date d'émission	21/06/2017
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	500 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/2027

3.5.3.5.2. Instruments de trésorerie

Ce poste correspond à la juste valeur à la clôture des instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée en contrepartie d'un compte transitoire « compte de régularisation Actif ».

3.5.3.5.3. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2017, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés :

- ◆ LTV < 60% (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65%)
- ◆ ICR > 200%.

3.5.3.5.4. Comptes de charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Fournisseurs – factures non parvenues	8 064	2 829
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	2 994	5 401
Congés payés	1 183	1 140
Autres charges fiscales et sociales	5 449	5 884
Intérêts courus bancaires – Agios	17	27
Intérêts courus non échus sur emprunts	28 253	25 838
Commission non utilisée à payer	74	91
TOTAL	46 034	41 211

Les intérêts courus non échus se rapportent aux emprunts bancaires (1 170 K€) et emprunts obligataires (25 715 K€).

3.5.4. Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable 2017 correspond à un bénéfice de 443 008 K€ contre un bénéfice de 248 815 K€ en 2016. La variation du résultat comptable s'explique principalement par l'accroissement des dividendes (+ 72,3 M€) et du chiffre d'affaires (+ 11 M€) ainsi que la baisse des charges financières (- 116 M€).

3.5.4.1. Résultat Courant

3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Recettes locatives	57 191	46 969
Bureaux	44 872	45 486
Logistique	12 250	1 135
Crédit-bail	68	348
Prestations de services	27 226	26 234
TOTAL	84 416	73 203

L'augmentation des loyers de 10,2 M€ est principalement liée à la location des actifs de logistiques suite à la fusion de Foncière Europe Logistique dans Foncière des Régions au 30 décembre 2016 et de l'immeuble Pleyel situé à Saint-Denis acquis en 2016.

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2017
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	2 092
Provision pour litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾	2 025
Provision pour indemnité de fin de carrière	10
Provision pour médaille du travail	43
Provision pour litiges salariaux	14
Reprises de provisions sur immobilisations corporelles	8 296
Reprises de provisions pour créances douteuses et acquéreurs	1 117
Transferts de charges	3 685
Frais d'émission d'emprunt	2 636
Avantages en nature accordés aux salariés	118
Intéressement placé en actions	819
Refacturation Batisica	10
Remboursement assurance	102
TOTAL REPRISSES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	15 191

(1) Concerne essentiellement le litige FSB ayant donné lieu au paiement de la somme de 1 674 K€.

3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	22 930	22 216
Impôts taxes et versements assimilés ⁽¹⁾	10 502	8 040
Frais de personnel	20 650	22 892
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	30 350	32 710
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	2 532	1 485
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	86 965	87 344

(1) L'augmentation du poste « Autres achats et charges externes » et « Impôts taxes » de 3 M€ correspond essentiellement aux charges liées aux immeubles de logistiques suite à la fusion de Foncière Europe Logistique dans Foncière des Régions et de l'immeuble Pleyel situé à Saint-Denis.

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :

(En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Amortissements immobilisations incorporelles	790	647
Amortissements sur immeubles locatifs	21 237	16 763
Amortissements des matériels et mobiliers	484	472
Amortissements du mali de fusion	1 163	243
Charges à répartir	3 671	4 883
Sous-total dotations aux amortissements	27 345	23 009
Dépréciation des comptes clients	444	23
Dépréciation des immobilisations	1 566	6 906
Provisions pour risques et charges ⁽⁴⁾	995	2 772
Sous-total dotations dépréciations et provisions	3 005	9 701
TOTAL	30 350	32 710

(3) L'augmentation du poste « Autres charges d'exploitation » correspond essentiellement au passage en irrécouvrable de créances de crédit-bail.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4, ces dotations concernent les provisions liées au patrimoine, Urssaf AGA, et provisions pour rupture.

3.5.4.2. Résultat financier

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers de participations		430 415	358 131
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	430 414	358 128
Produits financiers sur cautions données		1	4
Prêts et autres produits assimilés		7 470	7 758
Revenus des prêts au personnel		3	3
Revenus des prêts aux filiales		7 467	7 754
Autres intérêts et produits assimilés		54 966	54 695
Intérêts des comptes courants groupe		613	1 036
Produits sur IFT		23 801	29 282
Produits sur BT/BMTN		2 286	502
Revenu des comptes à terme		5 160	7 511
Primes et soultes		2 927	0
Autres produits		360	493
Intérêts statutaires		7 428	8 737
Bonis de fusion	3.5.4.2.2	12 393	7 134
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	50 228	77 666
Reprises de provisions R&C financiers		1 453	74
Reprises provision pour risques <i>swap</i>		28 463	0
Reprises de provisions/immobilisations financières	3.5.3.1.6	20 311	77 592
Transferts de charges financières		0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des produits financiers		543 080	498 250
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		10 804	13 827
Provisions pour risques financiers		6 765	7 321
Dépréciations des IFT LT		396	0
Provisions sur immobilisations financières ⁽¹⁾	3.5.3.1.6	2 171	5 620
Provisions Mali Actif Financiers		0	95
Autres provisions financières		1 472	790
Intérêts et charges assimilées		115 585	229 760
Intérêts des emprunts et des <i>swaps</i>		80 214	91 633
Intérêts des comptes courants groupe		1 748	1 809
Intérêts bancaires et opérations de financements		4 193	4 294
Malis de fusion	3.5.4.2.2	2 112	129 501
Primes et soultes		27 318	2 522
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		8	15
Charges nettes sur cessions d'actions propres		1 680	0
Total des charges financières		128 077	243 602
RÉSULTAT FINANCIER		415 003	254 649

(1) Correspond aux dépréciations sur titres de participations et prêts (cf. 3.5.3.1.6 et 3.5.3.1.7) pour 2 162 K€ et sur actions propres pour 9 K€ (contrat de liquidité et en attente d'attribution aux salariés dans le cadre de l'intéressement).

3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

Sociétés distributrices (En milliers d'euros)	Dividendes reçus en 2017	Dividendes reçus en 2016
Foncière des Murs SCA	114 646	49 560
Immeo Rewo Holding GmbH	100 000	0
Technical SAS	45 000	63 474
Beni Stabili	39 112	27 289
Telimob Paris	36 800	22 818
Foncière développement logements	32 411	27 009
OPCI CB21	17 448	6 221
SCI Euromarseille 1	12 500	0
FDR 7	5 548	6 407
SCI Charenton	4 994	1 500
SCI 32 avenue P. Grenier	3 000	0
SCI 11 place de l'Europe	2 605	1 614
SCI RUEL B2	1 948	0
Latécoère	1 403	969
SCI 1 630 avenue Croix Rouge	1 015	0
Ruhl Côte d'Azur	1 000	1 500
SCI Raphaël	999	1 740
SCI du 40 rue JJ Rousseau	801	760
SARL du 2 rue Saint Charles	755	513
Le Ponant 1986	700	800
SCI du 125 avenue du Brancolar	679	1 125
SARL du 25/27 quai Félix Faure	646	580
SCI du 1 rue de Châteaudun	597	675
SCI du 10/14 rue des Tanneurs	580	1 000
Sarl du 11 rue Victor Leroy	528	465
SCI du 3 place à Chaussy	526	424
SCI RUEL B3 B4	509	0
SCI du 20 avenue Victor Hugo	490	645
Languedoc 34	485	500
Bga Transactions	433	0
SCI du 682 Cours de la libération	408	635
SCI du 2 rue de L'III	395	640
SCI Pompidou	309	560
Foncière Europe Logistique	0	131 707
SCI Lenovilla	0	1 967
SCI du 288 rue de Duguesclin	0	1 700
Omega A	0	1 500
Autres ⁽¹⁾	1 143	1 831
TOTAL	430 414	358 128

(1) La ligne « Autres » regroupe les distributions inférieures à 400 K€ en 2016 et 2017.

3.5.4.2.2. Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros) Sociétés	Imputation comptable			
	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SARL 11 rue Victor Leroy	4 457			11
SNC Palmer Transaction		94		
EURL Languedoc34	4 382			
SCI 11 avenue de Sully		2 019		
SNC Foncière Palmer	3 554			
TOTAL	12 393	2 112	0	11

3.5.4.2.3. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)	31/12/2017
Reprises de provisions pour risques et charges financières	50 227
Reprises de dépréciations sur titres ⁽¹⁾	20 280
Reprises de provisions sur actions propres	31
Reprise provisions pour risques <i>swap</i>	28 463
Reprise de provisions pour risques et charges	1 453
TOTAL	50 227

(1) Dont reprise de provisions sur titres Beni Stabili 19 672 K€.

3.5.4.3. Résultat exceptionnel

Produits (En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Charges (En milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	2017 Net
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	308	126	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 950	1 042	- 1 642
Produits divers	194	44	Charges diverses	1	2	
Produits exceptionnels sur crédit-bail	59	81	Charges sur crédit-bail	35	1	
			Opération abandonnée ⁽⁴⁾	1 780	935	
Produits exceptionnels sur location	55	0	Charges sur location simple	135	104	
Produits sur opérations en capital	186 315	70 650	Charges sur opérations en capital	168 609	74 449	17 705
Produits sur cessions de constructions	135 391	37 284	Valeur comptable des constructions cédées	107 339	23 652	
			VNC des autres immobilisations cédées	10 258	300	
Produits sur levées de crédit-bail ⁽²⁾	2 040	0	VNC des levées de crédit-bail ⁽²⁾	3 425	0	
			VNC immobilisations incorporelles	65	0	
Produits sur cessions des actions propres	28 629	32 327	VNC des actions propres cédées	27 767	32 275	
Produits sur cessions de titres ⁽¹⁾	19 743	989	Valeur comptable des titres cédés ⁽¹⁾	1 069	1 955	
			Mali sur rachat d'actions-obligations ⁽³⁾	17 235	16 211	
Produits exceptionnels divers	512	50	Charges diverses	1 452	56	
Reprises sur provisions	2 602	4 720	Dotations aux amortissements et provisions	1 559	1 149	1 043
Provisions amortissements dérogatoires	0	4 246	Amortissements dérogatoires	342	582	
Crédit-bail – Reprises provisions Art. 64 ⁽²⁾	1 385	0	Crédit-bail – Dotations aux provisions Art. 64	0	0	
Crédit-bail – Reprises provisions Art. 57 ⁽²⁾	0	0	Crédit-bail – Dotations aux provisions Art. 57	0	94	
Reprises provisions constructions	1 217	473	Dotations aux amortissements	1 217	473	
Produits exceptionnels	189 225	75 496	Charges exceptionnelles	172 118	76 640	17 106
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	17 106	- 1 144				

(1) Produits de cessions sur titres et valeurs comptables des titres cédés :

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Titres SCI Euromarseille 3	0	1	0
Titres SCI 15 rue Cuirassiers	19 743	1 068	18 675
TOTAL	19 743	1 069	18 674

(2) Les reprises de provisions Art. 64 et Art. 57 sont proportionnelles aux VNC des levées de crédit-bail.

(3) Correspond au coût du rachat de la souche de l'emprunt obligataire échéance 2021 (17 235 K€).

(4) Correspond aux coûts engagés sur appels d'offres infructueux dont Saint-Denis Pleyel (1 151 K€), Place de la Bourse (308 K€), Tri postal Toulouse (126 K€), les Groupes (126 K€) et Euralille 3000 (49 K€).

3.5.4.4. Impôts sur les bénéfiques

Foncière des Régions est soumise au régime SIIC ; au titre de 2017, le résultat fiscal taxable est une perte de 14 481 553 €.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- ◆ des revenus provenant de la location d'immeubles
- ◆ des plus-values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées
- ◆ des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- ◆ 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- ◆ 60% des plus-values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation
- ◆ 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Les crédits d'impôt s'élèvent à 224 629 € au titre de l'année 2017.

Le groupe a opté pour la comptabilisation du CICE en minoration de la masse salariale à l'exception de crédit d'impôt remontant des sociétés transparentes à savoir 113 220 €.

Le CICE est utilisé afin de financer la formation et le développement de l'activité de Foncière des Régions. Il n'est pas utilisé pour accroître la capacité de distribution de la société.

3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31 décembre 2016, Foncière des Régions avait un déficit fiscal reportable de 239 636 053 €.

Au titre de l'exercice 2017, le résultat fiscal est une perte de 14 481 553 €.

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 254 117 606 €.

3.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 49 247 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, Foncière des Régions n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code général des impôts.

Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 *quater* précisent que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

3.5.4.7. Taxe 3% sur les distributions

La société Foncière des Régions a procédé à des distributions de dividendes à ses actionnaires au titre des exercices 2013, 2015 et 2016, elle a donc été assujettie à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués, c'est ainsi que la société a acquitté la somme de 1 553 K€. Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision n° 2017-660 QPC, en date du 6 octobre 2017, a déclaré contraire à la Constitution l'article 235 ter ZCA, I-al. 1 du Code général des impôts. Une réclamation auprès de la DGE pour obtenir le remboursement de cette contribution a été faite au cours de l'exercice 2017. Le montant hors intérêts moratoires s'élève à 1 553 K€.

3.5.5. Engagements hors bilan

3.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés au périmètre du groupe		15,5	15,5
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques ⁽¹⁾	2018-2020	15,5	15,5
Engagements liés au financement		0,0	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)		43,8	56,2
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		29,3	43,1
Travaux restants à engager immeubles en développement ⁽²⁾		29,3	43,1
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		14,5	1,9
Compléments de prix		0,0	0,0
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	2050	12,5	0,0
Travaux restants à engager immeubles de placement ⁽³⁾		1,9	1,9
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		0,0	11,3
Promesses de ventes d'actifs données		0,0	11,3

(1) Dans le cadre de la cession des actifs logistique, Foncière des Régions (en lieu et place de Foncière Europe Logistique) a consenti des garanties de passif de 15,5 M€ à échéance 2018 et 2020.

(2) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2017) :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Lezennes Helios (3165)	21,1	12,4	8,7	T4-2018
Meudon Canopée	13,7	10,4	3,3	> 2019
Meudon Ducasse	18,0	0,7	17,3	
TOTAL	52,8	23,5	29,3	

(3) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement (2017) :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail	2,0	0,1	1,9	
TOTAL	2,0	0,1	1,9	

* Le montant des budgets de travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière.

- ◆ Conformément à son statut de SIIC, le groupe FDR a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.5.4.4.
- ◆ Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.5.6.5), la société Foncière des Régions s'engage à livrer (par acquisition ou création) 473 300 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- ◆ Dans le cadre de l'extension Dassault Systèmes portée par la SCI Latécoère 2, Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement à la SCI DS Campus en date du 18 juin 2015 dont les modalités sont les suivantes :
 - ◆ 3,5% par an au cours de la période de dix-huit mois (18) mois commençant le 1^{er} décembre 2016
 - ◆ 7% par an au cours de la période commençant le 1^{er} juin 2018 et prenant fin à la Date du Premier Loyer.
- ◆ Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 Cuirassiers (portant sur les actifs Silex), Foncière des régions a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - ◆ 2,80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la Livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie
 - ◆ sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement
 - ◆ dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Foncière des Régions dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.

3.5.5.1.1. Les swaps

Emprunteur à taux variable, Foncière des Régions est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (*swaps*, *caps* et *floors*).

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat de *swap*.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel (en milliers d'euros)	Juste valeur (en milliers d'euros)
29/12/2006	31/12/2019	swap	NATIXIS	3,78%	100 000	- 8 113
31/12/2010	31/12/2019	swap	NATIXIS	3,75%	75 000	- 6 039
30/11/2010	30/11/2020	swap	HSBC	3,91%	150 000	- 17 695
30/09/2011	31/12/2020	swap	DEXIA	3,80%	100 000	- 11 768
30/09/2011	31/12/2020	swap	HSBC	3,86%	100 000	- 11 966
16/10/2012	16/01/2018	swap	NATIXIS	0,98%	250 000	118
28/03/2013	30/04/2020	swap	NATIXIS	1,17%	170 000	5 314
18/09/2013	18/09/2020	swap	HSBC	1,58%	200 000	9 342
31/12/2013	29/12/2023	swap	PAL	2,00%	20 000	- 2 014
28/11/2014	31/05/2023	swap	SG	2,97%	125 000	- 18 469
10/09/2014	10/09/2021	swap	LCL	0,77%	150 000	3 193
31/12/2014	31/12/2024	swap	CA	3,25%	200 000	- 39 336
31/03/2016	31/12/2018	swap	LCL	3,75%	75 000	3 086
18/02/2016	18/02/2026	swap	CM CIC	0,50%	50 000	- 396
30/12/2016	31/12/2018	swap	NATIXIS	4,25%	110 000	5 083
30/12/2016	31/12/2025	swap	NATIXIS	1,56%	75 000	- 9 346
20/05/2016	20/05/2026	swap	CACIB	0,53%	200 000	- 4 085
30/12/2016	31/12/2019	swap	LCL	3,75%	35 000	2 818
21/06/2017	21/06/2027	swap	ING	0,76%	75 000	- 707
29/12/2017	31/12/2027	swap	CACIB	0,84%	75 000	- 598
29/12/2017	29/12/2023	swap	SG	1,80%	150 000	- 13 288
TOTAL					2 485 000	- 114 866

3.5.5.1.2. Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel (en milliers d'euros)	Juste valeur (en milliers d'euros)
30/12/2011	31/12/2018	A – cap	BNP	3,25%	75 000	0
30/12/2011	31/12/2018	A – cap	BNP	3,25%	75 000	0
31/12/2018	29/12/2028	A – Call swaption	LCL	3,15%	100 000	1
31/12/2018	29/12/2028	V – Put swaption	LCL	2,21%	100 000	- 12 101
30/09/2016	29/06/2018	A – Floor	CACIB	0,50%	150 000	618
29/06/2018	30/06/2026	V – Put swaption	CACIB	0,25%	150 000	- 52
31/12/2019	31/12/2027	A – Call swaption	LCL	2,50%	70 000	153
31/12/2019	31/12/2027	V – Put swaption	LCL	1,39%	70 000	- 2 923
06/01/2017	28/06/2019	A – cap	BNP	0,00%	50 000	10
30/09/2019	30/06/2026	A – Call swaption	CIC	0,95%	100 000	1 421
30/09/2019	30/06/2026	V – Put swaption	CIC	0,48%	150 000	- 993

3.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		889,0	605,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		889,0	605,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		43,7	69,6
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		12,4	13,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		0,0	11,3
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2) + (3) des engagements donnés		31,3	45,0

3.5.6. Renseignements divers

3.5.6.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

	2017	2016
Cadres	129	121
Agents de maîtrise	17	22
Employés	4	7
TOTAL HORS APPRENTIS	150	150
Apprentis	6	5
TOTAL	156	155

L'effectif moyen de la société au titre de 2017 s'élève à 151,17.

3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion

3.5.6.2.1. Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Foncière des Régions se sont élevés à 579 125 € contre 383 000 € en 2016.

3.5.6.2.2. Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de Foncière des Régions ont perçu une rémunération globale de 2 395 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- ◆ Christophe Kullman (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) augmenté d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire.
- ◆ Olivier Estève (Directeur Général Délégué) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) augmenté d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire.

3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché.

Pour rappel : le terme de parties liées est plus large que celui d'entreprises liées puisqu'il recouvre toutes les entreprises consolidées et ce, quelle que soit la méthode de consolidation retenue. Il recouvre aussi les membres de la famille proche et les principaux dirigeants.

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

<i>(En milliers d'euros)</i>	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	4 575 321
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	853 655
Créances clients et comptes rattachés	81 032
Autres créances	0
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	168
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	201 904
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	94
Produits de participations	430 564
Autres produits financiers	15 678
Charges financières	- 1 748

Pour rappel : une entreprise est considérée comme liée à une autre lorsqu'elle est susceptible d'être incluse par intégration globale dans un même ensemble consolidable. La liste des sociétés consolidées en intégration globale est donnée au chapitre 3.3 des comptes consolidés.

3.5.6.5. Actions gratuites

En 2017, des actions gratuites ont été attribuées par Foncière des Régions pour un total de 130 953 actions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2017		
	France avec condition de performance – Scénario de performance	France avec condition de performance – Objectif interne FDR	France sans conditions de performance
Date d'attribution	15/02/2017	15/02/2017	15/02/2017
Nombre d'actions attribuées	12 000	12 000	8 423
Cours de l'action à la date d'attribution	78,16 €	78,16 €	78,16 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans
Période d'incessibilité			
Dividende 2017 par action	4,50	4,50	4,50
Dividende 2018 par action	4,50	4,50	4,50
Dividende 2019 par action	4,64	4,64	4,64
Dividende 2020 par action			
Valeur de l'action gratuite	64,42 €	64,42 €	64,42 €
Valeur de l'avantage	38,39 €	41,42 €	51,82 €

Au 31 décembre 2017, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 473 300 actions.

3.5.6.6. Filiales et participations

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS					
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)					
1) Activités immobilières					
a) Locative					
Foncière Développement Logement	116 711	72 067	100,00	301 689	301 689
Fédération	16 151	20 950	100,00	27 411	27 411
SCI Raphaël	9	8 704	100,00	8 004	8 004
FDR7	3	822	100,00	825	825
SA Technical	105 543	159 945	100,00	382 583	382 583
GFR Kléber	6 001	31	100,00	6 001	6 001
SCI Omega A	13 606	2 484	100,00	14 163	14 163
SCI Omega C	7 447	3 923	100,00	8 843	8 843
SCI Le Ponant 1986	15	7 029	100,00	4 162	4 162
SCI Atlantis	2	5 171	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	81 788	7 259	100,00	103 476	103 476
SCI Ruhl Côte d'azur	1	4 131	100,00	29 584	29 584
Latécoère	4 714	- 3 792	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	157	7 816	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	5	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234
SARL BGA TranSActions	50	3 658	100,00	3 210	3 210
SCI du 288 rue Duguesclin	319	4 981	100,00	4 498	4 498
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	2 604	50,10	5 693	5 693
SCI 35/37 rue Louis Guérin	34	- 2 612	100,00	967	967
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	1 240	50,10	1 072	1 072
SARL du 25/27 Quai Félix Faure	18	165	100,00	1 231	1 231

2017				
Allemagne sans conditions de performance	Italie avec condition de performance – Scénario de performance	Italie avec condition de performance – Objectif interne FDR	Dirigeants sans conditions de performance	Collaborateurs sans conditions de performance
15/02/2017	15/02/2017	15/02/2017	22/11/2017	22/11/2017
4 000	750	750	27 900	65 130
78,16 €	78,16 €	78,16 €	88,83 €	88,83 €
3 ans	3 ans	3 ans	2 ans	3 ans
4,50	4,50	4,50		
4,50	4,50	4,50	4,58	4,58
4,64	4,64	4,64	4,75	4,75
				4,75
64,42 €	64,42 €	64,42 €	79,44 €	74,63 €
51,82 €	31,94 €	41,42 €	71,69 €	60,03 €

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
0		9 451	47 416	32 411
22 000		0	5 001	0
21 307		2 611	250	999
16 282		3 784	11 973	5 548
0		74 199	66 810	45 000
4 811		1 005	197	160
15 500		3 030	1 824	0
11 222		2 416	1 417	0
2 200		1 291	857	700
26 000		5 383	3 915	0
1 002		1 249	- 5 388	0
10 500		3 159	2 107	1 000
0		21 493	- 6 112	1 403
12 100		3 567	2 197	3 000
6 400		1 152	826	801
4 400		1 195	547	526
23 990		2 015	604	433
16 145		5 600	884	0
20 681		224	- 5 126	0
19 800		2 598	1 150	0
33 000		653	- 1 439	0
4 200		1 266	695	646

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	551	100,00	1 441	1 441
SCI du 11 avenue de Sully (tuppée le 31/12/2017)	14	- 366	100,00	0	0
SCI du 8 rue M Paul	11	241	100,00	285	285
SCI du 1 rue de Châteaudun	17	2 113	100,00	2 048	2 048
SCI du 1 630 avenue de la Croix Rouge	12	- 1	100,00	83	83
SCI du 125 avenue du Brancolar	25	101	100,00	7	7
SCI du 682 cours de la Libération	15	16	100,00	644	644
SARL du 106/110 rue des Troènes	9	15	100,00	9	9
SARL du 11 rue Victor Leroy (tuppée le 31/03/2017)	13	0	100,00	0	0
SCI du 2 rue de l'III	14	270	100,00	198	198
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	124	100,00	3	3
SARL du 2 rue Saint Charles	16	180	100,00	7	7
SNC Palmer Transaction (tuppée le 31/10/2017)	4 356	- 6 611	100,00	0	0
SNC Foncière Palmer (tuppée le 31/12/2017)	320	2 443	100,00	0	0
SNC Palmer Plage	4 605	- 6 434	100,00	1 916	1 916
SCI Palmer Montpellier	292	- 2 345	100,00	0	0
SCI Dual Center	1 352	1 404	100,00	1 500	1 500
Beni Stabili	226 959	1 564 232	52,43	1 245 719	999 142
SCI Pompidou	966	4 040	100,00	5 000	5 000
SCI 11 Place de l'Europe	4	5 916	50,09	10 026	10 026
SCI Languedoc 34 (tuppée le 30/11/2017)	8 993	89	100,00	0	0
Office CB 21	330 447	- 2 082	75,00	247 695	247 695
SCI Lenovilla	8	29 153	50,09	24 286	24 286
SCI Latécoère 2	2	- 735	50,10	1	0
SCI Meudon SAulnier	1	- 3 887	99,90	1	0
SCI Charenton	3 201	13 136	100,00	16 001	16 001
SCI Avenue de la Marne	50	- 493	100,00	50	0
SCI Euromarseille 3 (liquidation le 16/10/2017)	0	0	50,00	0	0
Omega B	5 963	4 987	100,00	15 977	15 977
FDR LUX	13	24	100,00	63	40
SCI Rueil B2	1	7	99,90	1	1
SCI Rueil B3 B4	1	0	99,90	1	1
SNC OPCO Newwork	1	0	99,90	1	0
b) Marchand de biens					
SARL GFR Ravinelle	952	693	99,98	1 733	1 618
c) Promotion immobilière					
Lenopromo	1	4 056	99,90	1	1
Latepromo	1	12 115	99,90	1	1
Promomurs	1	82	100,00	1	1
SNC le clos de chanteloup	1	0	99,90	1	0
SNC Bordeaux lac	1	0	99,90	1	0
SNC Sully Chartres	1	0	99,90	1	0
SNC Sucy parc	1	0	99,90	1	0
SNC Gambetta le Raincy	1	0	99,90	1	0
SNC Orly promo	1	0	99,90	1	0

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
8 500		2 061	1 475	580
0		521	- 2 017	0
2 700		835	524	296
2 150		1 012	575	597
0		386	2 903	1 015
6 400		1 630	937	679
3 400		640	293	408
2 000		495	267	253
0		28	4 456	528
3 100		854	520	395
2 850		988	691	490
13 416		1 942	- 1 304	755
0		0	- 94	0
0		82	3 205	0
46 876		5 981	704	0
3 423		0	- 392	0
2 200		533	161	0
0		0	92 080	39 112
6 000		1 008	341	309
23 050		6 358	- 2 160	2 605
0		922	4 291	485
0		0	7 903	17 448
27 102		15 033	3 604	0
19 398		376	- 3 493	0
29 470		0	- 1 442	0
130 047		11 665	5 153	4 994
23 350		0	- 1 015	0
0		0	0	0
11 059		1 269	- 327	0
3 148		0	3	0
80 909		7 882	437	1 948
37 469		3 385	- 333	509
6 020		5 454	- 493	0
0		10	- 27	0
0		0	17	0
0		2 612	2 895	0
0		2 987	165	0
721		0	- 1	0
8 250		0	- 3	0
761		0	- 1	0
599		0	- 1	0
1 649		0	- 1	0
1		0	- 1	0

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
Silexpromo	1	0	99,90	1	1
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	0	99,90	1	0
SNC Villouvette Saint Germain	1	0	99,90	1	0
SNC la marina Fréjus	1	0	99,90	1	0
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	0	99,90	1	0
SNC le printemps Sartrouville	1	0	99,90	1	1
SNC Gauguin St-Ouen-l'Aumône	1	0	99,90	1	1
2) Activité parking					
SCI Esplanade Belvédère II	366	1	100,00	451	451
République	3 838	20 754	59,50	50 145	50 145
Gespar	30	1	50,00	56	56
3) Activité prestations					
SNC FDR Property	2 037	- 936	100,00	2 737	108
FDR Développement	200	- 1 988	100,00	1 852	0
FDM Gestion	37	4	100,00	37	37
Foncière Margaux	40	10	100,00	34	34
FDR2	927	- 5 062	100,00	927	0
Euromarseille 1	3 501	- 21 624	50,00	3 587	3 587
Euromarseille 2	3 501	2 910	50,00	3 564	3 564
Foncière des Régions SGP	592	607	100,00	1 395	1 395
Télimob Paris SARL	552	50 358	100,00	57 670	57 670
Immeo ReWo Holding GmbH	25	896 917	100,00	964 043	964 043
FDR Participations	1	- 10	100,00	1	0

B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)**1) Activités immobilières****a) Locative**

Cœur d'Orly Promotion	37		50,00	19	19
Foncière des murs SCA	351 264	840 775	50,00	929 168	929 168
SCI Factor E	10	529	34,69	486	486
SCI Oriant	10	928	34,69	885	885

II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES**A. Filiales non reprises au paragraphe 1**

a) Filiales françaises (ensemble)

b) Filiales étrangères (ensemble)

B. Participations non reprises au paragraphe 1

a) Dans les sociétés françaises (comédie/oséo/Finantex/MRDIC/FNAIM)

152 1 836 0,10 5 0

b) Dans les sociétés étrangères

III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES**A. Filiales I + II**

a) Filiales françaises (ensemble)	730 208	410 408		1 434 997	1 429 387
b) Filiales étrangères (ensemble)	226 984	2 461 149		2 209 762	1 963 185

B. Participations I + II

a) Dans les sociétés françaises	351 473	844 068		930 562	930 557
b) Dans les sociétés étrangères					

(1) Information non disponible à la date d'arrêt.

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
121		22 533	5 083	0
61		0	- 1	0
1		0	- 1	0
1		0	- 1	0
0		0	- 1	0
0		0	0	0
0		0	0	0
0		48	20	19
0		16 385	- 1 825	0
0		48	31	15
0		9 730	- 993	0
2 720		8 502	- 1 011	0
0		1 114	452	400
0		0	- 12	0
17 107		0	- 4 145	0
12 453		0	24 629	12 500
22 143		0	431	0
0		952	215	0
0		0	38 160	36 800
66 450		0	36 056	100 000
18		0	- 8	0
4 571		- 1 139	1 391	0
0		84 930	79 582	114 646
3 052		0	- 21	0
6 292		0	- 42	0
0		1 213	615	0
832 184		283 604	220 043	176 656
66 450		0	128 136	139 112
13 914		85 003	81 526	114 646

3.5.6.7. Événements post-clôture

- ◆ Le 9 janvier 2018, Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de sa filiale à 100% Immeo ReWo Holding GMBH pour 57 M€. Cette société reste détenue à 100%.
- ◆ Le 31 janvier 2018, signature d'une promesse synallagmatique de vente des biens sis au 10 et 30, avenue Kléber pour respectivement 24 815 K€ et 78 700 K€ par les sociétés GFR Kléber et Raphaël et d'acquisition de l'immeuble sis 19/21, rue Jean Goujon pour 132 000 M€ par la SCI du 21 rue Jean Goujon. Ces sociétés sont détenues à 100%.

3.5.6.8. Résultats de la société des 5 derniers exercices

(En euros)

I – Capital en fin d'exercice	
a. Capital social	
b. Nombre des actions ordinaires existantes	
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	
d1. Par conversion d'obligations	
d2. Par exercice de droits de souscription	
II – Opérations et résultats de l'exercice	
a. Chiffre d'affaires hors taxes	
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	
c. Impôts sur les bénéfices	
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	
f. Résultat distribué	
III – Résultat par action	
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	
c. Dividende attribué à chaque action	
IV – Personnel	
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	

3.5.6.9. Activité de la société en matière de recherche et développement

Foncière des Régions n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

3.5.6.10. Délai de paiement des fournisseurs et clients

	Article D.441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	133					9
Montant total des factures concernées TTC	2 259 819,91	1 792 946,69	-	-	116 369,56	1 909 316,25
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	5,01%	3,97%			0,26%	4,23%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	√					Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours

31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
188 049 264	188 050 671	199 889 196	206 273 556	224 489 892
62 683 088	62 683 557	66 629 732	68 757 852	74 829 964
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
311 561	310 056	371 557	438 544	473 300
72 992 648	74 203 034	67 946 138	73 203 471	84 416 438
192 350 072	303 487 063	307 764 301	210 672 329	423 283 200
789 695	2 387 437	315 121	123 615	1 359 463
0	0	0	0	537 616
180 571 839	186 513 137	205 606 731	248 815 409	443 008 272
263 268 970	263 270 939	286 507 848	302 534 549	336 734 838
3,06	4,80	4,61	3,06	5,64
2,88	2,98	3,09	3,62	5,92
4,20	4,30	4,30	4,40	4,50
141	156	152	149	151
16 858 351	15 964 832	15 515 470	16 272 553	14 258 503
6 457 459	7 264 791	6 495 142	6 619 556	6 391 613

Article D.441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
-					153
-	1 075 714,55	449 063,78	151 533,52	1 749 842,73	3 426 154,58
0,00%	1,07%	0,45%	0,15%	1,74%	3,41%
					N/A
					0,00

√

Délais contractuels :
Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée Générale de la société Foncière des Régions,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière des Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.5.2.5 « Instruments dérivés » de l'annexe aux comptes annuels relative au changement de méthode comptable induit par l'application du règlement 2015-05 et portant sur la comptabilisation des opérations de couverture.

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation et des provisions pour risques éventuelles liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2017, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 4.323 M€, soit 63% du total actif. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3. « Immobilisations financières » de l’annexe, ils sont évalués à leur coût ou à leur valeur d’apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d’utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d’utilité est appréciée sur la base de l’actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l’Actif triple Net Réévalué publié.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.6 de l’annexe aux comptes annuels une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s’agissant de l’estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuelles comme un point clé de l’audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d’utilité des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ prendre connaissance des méthodes d’évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d’utilité des titres de participation ♦ rapprocher l’actif net retenu par la Direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l’objet d’un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ♦ s’agissant des filiales cotées, rapprocher la valeur d’utilité retenue par la Direction avec l’Actif triple Net Réévalué publié ♦ tester, par sondages, l’exactitude arithmétique des calculs des valeurs d’inventaire retenues ♦ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Nos travaux portant sur les plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ apprécier l’indépendance des experts immobiliers en examinant l’application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence ♦ prendre connaissance des instructions que l’entité a données par écrit aux experts, détaillant la nature de leurs diligences, l’étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société ♦ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la Direction Financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des actifs immobiliers à la juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d’investissement ; ♦ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux de rendement, les taux d’actualisation, les hypothèses locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ♦ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d’évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés. <p>Au-delà de l’appréciation des valeurs d’utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.</p>

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2017 une valeur de 676 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 3.5.2.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence • prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société • examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la Direction Financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement • analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.2 de l'annexe sont remplis • recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions par votre Assemblée Générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2017, le cabinet MAZARS était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la cinquième année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ◆ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- ◆ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- ◆ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- ◆ il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- ◆ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons un rapport au Comité d'Audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1. Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018	326		
4.1.1. Ordre du jour	326		
4.1.2. Texte des projets de résolutions	327		
4.2. Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018	337		
4.2.1. À titre ordinaire	337		
4.2.2. À titre extraordinaire	343		
4.3. Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	347		
4.3.1. Composition du Conseil d'Administration et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux	347		
4.3.2. Rémunérations des mandataires sociaux et informations relatives à leurs mandats et fonctions	367		
4.3.3. Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société	397		
4.3.4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales	398		
4.3.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	398		
		4.3.6. Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce	399
		4.3.7. Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	400
		4.4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	402
		4.5. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	407
		4.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	408
		4.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	409
		4.8. Responsables du contrôle des comptes	410



4.1. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 AVRIL 2018

Mmes et MM. les actionnaires de la société Foncière des Régions sont informés qu'ils sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le jeudi 19 avril 2018, à 14 heures 30, au Pavillon Kléber, 7 rue Cimara à Paris (75116), à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

4.1.1. *Ordre du jour*

4.1.1.1. À titre ordinaire

- ◆ Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2017
- ◆ Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2017
- ◆ Affectation du résultat – Distribution de dividendes
- ◆ Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées
- ◆ Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué
- ◆ Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables au Président du Conseil d'Administration
- ◆ Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables au Directeur Général
- ◆ Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables aux Directeurs Généraux Délégués
- ◆ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'Administration
- ◆ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général
- ◆ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué
- ◆ Renouvellement du mandat d'administrateur de la société ACM Vie
- ◆ Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin
- ◆ Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Delphine Benchetrit
- ◆ Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Sigrid Duhamel
- ◆ Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Mazars
- ◆ Fixation du montant annuel des jetons de présence
- ◆ Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

4.1.1.2. À titre extraordinaire

- ◆ Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- ◆ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions
- ◆ Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- ◆ Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- ◆ Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- ◆ Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- ◆ Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- ◆ Pouvoirs pour formalités.



4.1.2. Texte des projets de résolutions

4.1.2.1. À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2017)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 443 008 272,25 €.

L'Assemblée Générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2017)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2017 s'élève à 914 112 K€.

Troisième résolution

(Affectation du résultat – Distribution de dividendes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide, sur proposition du Conseil d'Administration, d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 443 008 272,25 €, diminué du report à nouveau déficitaire d'un montant de (8 055 628,35) €, soit un montant de 434 952 643,90 €, de la manière suivante :

- (i) 298 597,80 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social à la clôture de l'exercice, soit 22 448 989,20 €
- (ii) 336 883 657,50 € à la distribution d'un dividende
- (iii) 97 770 388,60 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,50 €.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividendes, et notamment en cas de conversion de toutes obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises (« Ornane ») et/ou de l'acquisition définitive d'actions gratuites qui seraient effectuées avant la date de mise en paiement du dividende, le montant global du dividende serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Report à nouveau ».

L'Assemblée Générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 17 mai 2018.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 31 décembre 2017, augmenté de 33 071 actions nouvelles émises dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites et donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2017, soit 74 863 035 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 336 883 657,50 €. Ce dividende n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, sauf en cas d'option pour le barème de l'impôt sur le revenu conformément à l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158.3° du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 336 883 657,50 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° *quater* du Code général des impôts s'élève à 0 €.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2014	Courant	4,30 €	-	4,30 €
2015	Courant	4,30 €	0,0329 €	4,2671 €
2016	Courant	4,40 €	0,5115 €	3,8885 €



Quatrième résolution

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Cinquième résolution

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, et délibérant conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte dudit rapport et approuve l'engagement visé dans ce dernier relatif à l'indemnité qui serait versée à M. Dominique Ozanne à l'occasion de la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué étant précisé que cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint.

Sixième résolution

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables au Président du Conseil d'Administration)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature applicables au Président du Conseil d'Administration tels que décrits dans ledit rapport, présenté au paragraphe 4.3.2.3.1. du document de référence de la société.

Septième résolution

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables au Directeur Général)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature applicables au Directeur Général tels que décrits dans ledit rapport, présenté au paragraphe 4.3.2.3.2. du document de référence de la société.

Huitième résolution

(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables aux Directeurs Généraux Délégués)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature applicables aux Directeurs Généraux Délégués tels que décrits dans ledit rapport, présenté au paragraphe 4.3.2.3.2. du document de référence de la société.

Neuvième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'Administration)

L'Assemblée Générale, consultée en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits au paragraphe 4.3.2.1.1. du document de référence de la société.



Dixième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général)

L'Assemblée Générale, consultée en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits au paragraphe 4.3.2.1.2. du document de référence de la société.

Onzième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué)

L'Assemblée Générale, consultée en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits au paragraphe 4.3.2.1.2. du document de référence de la société.

Douzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de la société ACM Vie)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de la société ACM Vie pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Treizième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatorzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Delphine Benchetrit)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de Mme Delphine Benchetrit arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de Mme Delphine Benchetrit pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quinzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Sigrid Duhamel)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de Mme Sigrid Duhamel arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de Mme Sigrid Duhamel pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Seizième résolution

(Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Mazars)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Mazars arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Mazars, pour une période de six (6) exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Dix-septième résolution

(Fixation du montant annuel des jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide d'allouer au Conseil d'Administration une somme totale brute de huit-cent mille euros (800 000 €) à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

Dix-huitième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- ◆ décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

Le prix maximum d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder cent cinq euros (105 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. À cet effet, l'Assemblée Générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- ◆ attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- ◆ remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- ◆ conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- ◆ annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 20^e résolution ci-dessous
- ◆ favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers
- ◆ et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.



La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- ◆ passer tous ordres en bourse ou hors marché
- ◆ conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- ◆ établir tous documents notamment d'information
- ◆ affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- ◆ effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée Générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

4.1.2.2. À titre extraordinaire

Dix-neuvième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- ◆ décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- ◆ décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de vingt-deux millions quatre cent mille euros (22 400 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de

capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 21^e à 25^e résolutions

- ◆ décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée
- ◆ décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- ◆ décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
 - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
 - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
 - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
 - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Vingtième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 18^e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée ; et
- ◆ autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder



à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Vingt-et-unième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- ◆ décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- ◆ décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 19^e et 22^e à 25^e résolutions ; et
- ◆ décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant

accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 22^e à 24^e résolutions, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- ◆ limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- ◆ répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- ◆ offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'Assemblée Générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée Générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- ◆ déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- ◆ fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- ◆ déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- ◆ suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- ◆ fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements



- ◆ procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- ◆ faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés
- ◆ décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- ◆ prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.
- ◆ décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- ◆ décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 21^e, 23^e et 24^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ; et
- ◆ décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-deux millions quatre cent mille euros (22 400 000 €). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 19^e, 21^e et 23^e à 25^e résolutions.

Vingt-deuxième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée Générale décide :

- ◆ de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation
- ◆ pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'Administration conformément aux articles L. 225-135, 5^e alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce ; et
- ◆ pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Conseil d'Administration la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.



Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que :

- ◆ le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière des Régions sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% ; et
- ◆ le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- ◆ limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- ◆ répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ; et
- ◆ offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- ◆ déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- ◆ déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- ◆ déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- ◆ déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- ◆ suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- ◆ fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- ◆ procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation

- ◆ faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- ◆ décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- ◆ prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

Vingt-troisième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce
- ◆ décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- ◆ décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation



- ◆ prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit
- ◆ décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation). Il est précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférée en vertu de la 24^e résolution ne pourra excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la présente résolution et à la 24^e résolution ; et
- ◆ décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 21^e, 22^e et 24^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- ◆ fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
 - ◆ fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
 - ◆ constater le nombre de titres apportés à l'échange
 - ◆ déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
 - ◆ prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
 - ◆ inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
 - ◆ à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
 - ◆ faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- ◆ prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

Vingt-quatrième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, 6^e alinéa dudit Code :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, la compétence pour décider, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables
- ◆ décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- ◆ décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la présente résolution et à la 23^e résolution
- ◆ décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 21^e à 23^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce



- ◆ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et
- ◆ prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- ◆ statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- ◆ fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- ◆ fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- ◆ constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- ◆ déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- ◆ inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- ◆ à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ; et
- ◆ prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société, demander l'admission sur Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

Vingt-cinquième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017
- ◆ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par la 19^e et les 21^e à 24^e résolutions
- ◆ décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- ◆ décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée Générale autorise expressément le Conseil d'Administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et



- ◆ décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- ◆ arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- ◆ déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- ◆ procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- ◆ fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- ◆ prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un Plan d'Épargne Groupe ou la modification de plans existants
- ◆ arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- ◆ procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- ◆ le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- ◆ faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- ◆ accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- ◆ modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

Vingt-sixième résolution

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

4.2. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 AVRIL 2018

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document de référence de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

4.2.1. À titre ordinaire

Les **1^{er} à 18^e résolutions** relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

4.2.1.1. Approbation des comptes annuels et consolidés, affectation du résultat et dividende (1^{er}, 2^e, 3^e résolutions)

Les projets des **1^{er} et 2^e résolutions** concernent l'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, arrêtés par le Conseil d'Administration le 14 février 2018, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé, dans le cadre de la **3^e résolution**, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2017 d'un montant de 443 008 272,25 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 4,50 € par action, en augmentation d'environ +2,3% par rapport à l'exercice 2016.

Le dividende de l'exercice 2017 sera détaché de l'action le mardi 15 mai 2018 et sera mis en paiement le jeudi 17 mai 2018. Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2017, augmenté de 33 071 actions nouvelles émises dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites et donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2017, soit 74 863 035 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 336 883 657,50 €.



4.2.1.2. Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce (4^e et 5^e résolutions)

La **4^e résolution** a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, figurant au paragraphe 4.4 du document de référence.

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont détaillées ci-dessous :

◆ **Avenant au pacte d'associés du 18 juin 2015 conclu le 26 décembre 2017 entre Foncière des Régions et SCI DS Campus en présence de Predica et de la société SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »**

Il est rappelé que dans le cadre de la réalisation de l'extension de l'ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay, Foncière des Régions et la SCI DS Campus (filiale de Predica) ont conclu le 18 juin 2015 un pacte d'associés relatif à la société SCI Latécoère 2 dans le cadre du partage de l'actif immobilier.

Cet avenant au pacte d'associés, autorisé par le Conseil d'Administration le 22 novembre 2017, modifie les modalités de poursuite de ce dernier, renforce les modalités de contrôle de Foncière des Régions sur la SCI Latécoère 2, et lui permet de la consolider désormais par intégration globale.

S'agissant d'un avenant à une convention réglementée conclu entre la société et l'un de ses administrateurs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

◆ **Pactes d'associés conclus le 7 décembre 2017 entre Foncière des Régions et ACM Vie dans le cadre du partage de deux ensembles immobiliers situés dans le quartier d'affaires de La Part Dieu, à Lyon (projet « Silex 1&2 ») et garantie de rendement conclue le 7 décembre 2017 entre Foncière des Régions et ACM Vie dans le cadre du projet « Silex 2 »**

La signature du pacte d'associés conclu en présence de la société SCI du 15 rue des Cuirassiers s'inscrit dans le cadre du partage de l'actif immobilier Silex 1, immeuble neuf de 10 650 m² livré en janvier 2017 et intégralement commercialisé.

La signature du pacte d'associés conclu en présence de la société SCI du 9 rue des Cuirassiers s'inscrit dans le cadre du partage de l'actif immobilier Silex 2, projet neuf innovant de 30 880 m² de bureaux via la restructuration lourde et l'extension d'une tour IGH existante, qui sera livré en 2020. Ce pacte d'associés a été complété par une garantie de rendement consentie par Foncière des Régions au profit d'ACM Vie dont les modalités financières sont exposées dans le rapport des Commissaires aux comptes.

Ces partenariats, dont la conclusion a été autorisée par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2017, permettent à Foncière des Régions de :

- ◆ cantonner son exposition au marché de la Part Dieu
- ◆ réduire le risque unitaire de développement en blanc sur un actif de grande taille
- ◆ cristalliser une partie de la création de valeur liée à ces projets.

Ces conventions, conclues entre Foncière des Régions et l'un de ses administrateurs, ont fait l'objet d'un rapport d'équité émis par un expert indépendant et mis à disposition des actionnaires sur le site internet de la société, à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

La **5^e résolution** que nous vous proposons s'inscrit dans le cadre de la nomination par le Conseil d'Administration de Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué, à compter du 14 février 2018, qui implique que soit soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, l'engagement conditionnel pris par Foncière des Régions au bénéfice de Dominique Ozanne en sa qualité de Directeur Général Délégué en contrepartie de l'abandon sans indemnités de son contrat de travail. Cet engagement correspond à une indemnité qui pourrait lui être versée en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, étant précisé que cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes exigeants :

- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Foncière des Régions est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée
- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.



En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que Dominique Ozanne ne bénéficie pas de rémunération de Foncière des Régions autre que celle versée au titre de son mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle de Dominique Ozanne. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

L'indemnité de fin de mandat de Dominique Ozanne, attribuée dans les mêmes conditions que celles consenties à Christophe Kullmann, Directeur Général, et à Olivier Estève, Directeur Général Délégué, ne pourra être versée qu'après la constatation préalable par le Conseil d'Administration de la réalisation de ces conditions de performance, appréciée à la date de cessation de son mandat de Directeur général Délégué.

Le bénéfice potentiel de cette indemnité a été approuvé par le Conseil d'Administration du 14 février 2018. Le montant et les conditions de son octroi ont fait l'objet d'un communiqué publié le 15 février 2018 sur le site internet de Foncière des Régions.

4.2.1.3. Approbation de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (6^e, 7^e et 8^e résolutions)

Conformément aux dispositions de l'article 26.1 du Code Afep-Medef révisé en novembre 2016 et à son guide d'application établi par le Haut Comité de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration vous présente la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

Par le vote des **6^e, 7^e et 8^e résolutions**, il vous est proposé d'approuver les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature applicables au Président du Conseil d'Administration (**6^e résolution**), au Directeur Général (**7^e résolution**) et aux Directeurs Généraux Délégués (**8^e résolution**).

Ces principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution de ces rémunérations sont décrits dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise présentés au paragraphe 4.3.2.3. du document de référence de la société.

4.2.1.4. Approbation des éléments de rémunération individuelle versés ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (9^e, 10^e et 11^e résolutions)

Par le vote des **9^e, 10^e et 11^e résolutions**, il vous est proposé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en 2017 aux dirigeants mandataires sociaux, résultant de la mise en œuvre des politiques de rémunération approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires le 26 avril 2017 par le vote des 5^e, 7^e et 9^e résolutions, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation des actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération décrits ci-dessous sont relatifs à :

- ◆ Jean Laurent (**9^e résolution**)
- ◆ Christophe Kullmann (**10^e résolution**) ; et
- ◆ Olivier Estève (**11^e résolution**).

4.2.1.4.1. Rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de 2017

Le rôle et les missions du Président du Conseil d'Administration sont décrits au paragraphe 4.3.1.2. du document de référence 2017.

Sa rémunération a été fixée le 17 avril 2015 par le Conseil pour la durée de son nouveau mandat de 4 ans, à un montant global fixe de 400 K€. Cette rémunération n'a pas fait l'objet de revalorisation par rapport à celle du mandat précédent. Elle est donc restée inchangée depuis 2011.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

En 2017, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée en :

- ◆ 391 K€ de rémunération fixe
- ◆ 9 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

Jean Laurent a par ailleurs touché, en 2017, 46 K€ au titre des jetons de présence versés par Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions.

4.2.1.4.2. Rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de 2017

Les montants résultant de la mise en œuvre des politiques de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, sont exposés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise présentés au paragraphe 4.3.2.1.2. du document de référence de la société.



Ces éléments sont donc résumés dans les tableaux ci-dessous :

Tableau récapitulatif de la rémunération de Christophe Kullmann, Directeur Général, au titre de 2017

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	600 K€ versés en 2017	<ul style="list-style-type: none"> Le 5 décembre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de M. Christophe Kullmann pour 4 ans, et de porter sa rémunération fixe à 600 K€. Cette rémunération fixe est donc demeurée inchangée en 2017.
Rémunération variable annuelle	767 K€, dont 600 K€ en cash et 167 K€ en actions gratuites attribuées en 2021	<ul style="list-style-type: none"> La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2017 décrit au 4.3.2.1.2.2. du document de référence 2017, le Conseil a arrêté un bonus représentant 128% de la cible. Cette rémunération variable serait versée en cash à hauteur de 600 K€, l'<i>upside</i> de 167 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2021. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Options d'actions	N/A	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Actions de performance	603 K€	<ul style="list-style-type: none"> Les principes retenus pour l'attribution des actions de performances, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.2.1.2.3. du document de référence 2017. Cet intéressement long terme compte pour environ un tiers de la rémunération globale.
Jetons de présence	49 K€	<ul style="list-style-type: none"> Le Directeur Général est Administrateur de Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions. À ce titre, il a touché, en 2017, 49 K€ de jetons de présence liés à son activité d'Administrateur.
Valorisation des avantages de toute nature	38 K€	<ul style="list-style-type: none"> Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ (détaillée au 4.3.2.1.2.6. du document de référence 2017)	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise. Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants : <ul style="list-style-type: none"> 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 5 décembre 2014 puis par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, par le vote de la 5^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	<ul style="list-style-type: none"> Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Il n'existe pas de contrat de travail.



Tableau récapitulatif de la rémunération de Olivier Estève, Directeur Général Délégué, au titre de 2017

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	360 K€ versés en 2017	<ul style="list-style-type: none"> Le 5 décembre 2014, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de M. Olivier Estève pour 4 ans, et de porter sa rémunération fixe à 360 K€. Sa rémunération fixe est donc demeurée inchangée en 2017.
Rémunération variable annuelle	412 K€, dont 360 K€ en cash et 52 K€ en actions gratuites attribuées en 2021	<ul style="list-style-type: none"> La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2017 décrit au 4.3.2.1.2.2. du document de référence 2017, le Conseil a arrêté un bonus 2017 représentant 114% de la cible. Cette rémunération variable serait versée en cash à hauteur de 360 K€, l'<i>upside</i> de 52 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2021. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.
Rémunération variable différée	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Options d'actions	N/A	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Actions de performance	371 K€	<ul style="list-style-type: none"> Les principes retenus pour l'attribution des actions de performances, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.2.1.2.3. du document de référence 2017. Cet intéressement long terme compte pour environ un tiers de la rémunération globale.
Jetons de présence	0 K€	
Valorisation des avantages de toute nature	38 K€	<ul style="list-style-type: none"> Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées et engagements réglementés

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et au 4.3.2.1.2.6. du document de référence 2017. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 5 décembre 2014 et les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, par le vote de la 6^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	<ul style="list-style-type: none"> Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	<ul style="list-style-type: none"> Il n'existe pas de contrat de travail.

4.2.1.5. Renouvellement des mandats d'Administrateurs (12^e, 13^e, 14^e, 15^e résolutions)

Les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe (12^e résolution), de Romolo Bardin (13^e résolution), de Delphine Benchetrit (14^e résolution) et de Sigrid Duhamel (15^e résolution) arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018, vous serez invités au titre de la 12^e à la 15^e résolution à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Sous réserve de l'approbation de la 12^e résolution, la société ACM Vie restera représentée au Conseil d'Administration par Catherine Allonas Barthe.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2017, figurent au 4.3.2.4.2. du document de référence 2017.

4.2.1.6. Renouvellement de mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire (16^e résolution)

L'Assemblée Générale annuelle du 25 avril 2012 avait renouvelé le cabinet Mazars en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le décembre 2017.

Il est proposé, au titre de la 16^e résolution, de renouveler ce mandat pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le cabinet Mazars est mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Il continuera à être représenté par Gilles Magnan jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 822-14 du Code de commerce et une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

Le cabinet Mazars ayant été nommé Commissaire aux comptes titulaire par l'Assemblée Générale du 22 mai 2000, il exercera, sous réserve de l'approbation de son renouvellement, son dernier mandat au sein de Foncière des Régions.

Ce renouvellement a été recommandé par le Comité d'Audit de la société le 27 septembre 2017 et voté en séance du Conseil d'Administration le 19 octobre 2017 ainsi que le 14 février 2018 dans le cadre de l'arrêté de l'ordre du jour et des projets de résolutions de cette Assemblée Générale.

4.2.1.7. Fixation du montant annuel des jetons de présence (17^e résolution)

Compte tenu de l'évolution de la composition des Comités de Gouvernance, de l'augmentation du nombre d'administrateurs et du nombre de réunions, et de l'augmentation de la partie fixe de la rémunération des Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité d'Audit, nous vous proposons, au titre de la 17^e résolution, de porter l'allocation des jetons de présence susceptible d'être versée à l'ensemble des Administrateurs ainsi qu'au censeur de 600 000 € à 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de votre part.

Nous vous rappelons que cette enveloppe globale annuelle avait été fixée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, dont les modalités d'attribution adoptées par le Conseil d'Administration se décomposent en :

- ◆ une somme fixe annuelle au titre de la fonction au sein du Conseil et, le cas échéant, au sein d'un Comité du Conseil ; et
- ◆ une part variable prépondérante, qui tient compte de l'assiduité au Conseil et dans les Comités.

Les règles d'attribution des jetons de présence sont détaillées au 4.3.2.2. du document de référence 2017.

Le Conseil rappelle que les Administrateurs qui sont par ailleurs dirigeants mandataires sociaux (incluant le Président du Conseil d'Administration) ne perçoivent pas de jetons de présence.

4.2.1.8. Autorisation au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (18^e résolution)

Au titre de la 18^e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- ◆ le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- ◆ le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 105 € par action (hors frais d'acquisition)
- ◆ le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 150 000 000 €
- ◆ ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- ◆ l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- ◆ la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- ◆ la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- ◆ l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 20^e résolution
- ◆ l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale, et
- ◆ toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-1 du Règlement AMF.



4.2.2. À titre extraordinaire

4.2.2.1. Délégations financières à conférer au Conseil d'Administration (19^e à 25^e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les autorisations financières suivantes :

- ◆ **19^e résolution** : augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes
- ◆ **21^e résolution** : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- ◆ **22^e résolution** : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- ◆ **23^e résolution** : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- ◆ **24^e résolution** : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- ◆ **25^e résolution** : augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la **20^e résolution**, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- ◆ l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres) ; et
- ◆ l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

4.2.2.1.1. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (19^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **19^e résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 22 400 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions), représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des **21^e à 25^e résolutions**.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, qui serait consentie pour une durée de 26 mois, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.

4.2.2.1.2. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (20^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **18^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **20^e résolution**, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la **18^e résolution**, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.



4.2.2.1.3. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (21^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **21^e résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 56 000 000 €, représentant environ 25% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **19^e, 22^e à 25^e résolutions**.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total de 750 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **21^e à 24^e résolutions**.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.

4.2.2.1.4. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire (22^e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la **22^e résolution**, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières qui seraient émis sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur les seules émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'Administration conformément aux articles L. 225-135, 5^e alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de titres autres que des actions.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **21^e résolution**.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 22 400 000 € représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **19^e, 21^e, et 23^e à 25^e résolutions**.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.



4.2.2.1.5. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (23^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **23^e résolution** soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), étant précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des **23^e et 24^e résolutions** ne pourrait excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la **23^e résolution et à la 24^e résolution**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **21^e résolution**.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 à laquelle vous êtes convoqués et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.

4.2.2.1.6. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (24^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6^e alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **24^e résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu aux **23^e et 24^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **21^e résolution**.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soule en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.



4.2.2.1.7. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (25^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **25^e résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes) de 500 000 € représentant 0,22% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration étant entendu que la décote offerte

ne pourrait excéder 20% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017.

4.2.2.2. Pouvoirs pour formalités (26^e résolution)

La **26^e résolution** 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 pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration



4.3. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Foncière des Régions analyse de manière continue les meilleures pratiques de Gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef révisé en novembre 2016 et s'attache à les appliquer. Par exemple, Foncière des Régions a renforcé en 2017 la proportion de membres indépendants au Comité des Rémunérations et des Nominations. Le Conseil d'Administration de la société s'est par ailleurs attaché à poursuivre l'application des préconisations issues des évaluations du fonctionnement du Conseil, en fournissant par exemple aux Administrateurs plus d'informations sur l'état de la concurrence et la stratégie des pairs. Ces actions s'attachent à consolider sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses locataires, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 225-37-2 à L. 225-37-5 du Code de commerce, de la composition du Conseil et de l'application en son sein du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ce rapport présente également la rémunération individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exer-

cice 2017 et les projets de résolutions relatives au vote ex ante sur les politiques de rémunération des dirigeants mandataires sociaux, et fait état des mandats et fonctions des mandataires sociaux. Enfin, il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la société et une filiale, ainsi que des délégations financières en cours en matière d'augmentation de capital.

La préparation de ce rapport a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines, de la Direction Financière et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 14 février 2018 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels.

Ces rapports ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document de référence auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 mars 2018.

4.3.1. Composition du Conseil d'Administration et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux

4.3.1.1. Mode d'exercice de la Direction Générale

Foncière des Régions est organisée depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a, lors de sa séance du même jour, décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives confiées à la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

La composition des instances de gouvernance et la diversité des compétences des membres du Conseil garantissent aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

4.3.1.2. Rôle du Président du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est présidé par Jean Laurent, nommé à cette fonction le 31 janvier 2011 et renouvelé le 17 avril 2015 pour la durée de son mandat d'Administrateur.

En étroite coordination avec la Direction Générale, il représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement de ses échanges avec le Directeur Général en amont des Conseils contribue à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias, et les investisseurs, acteurs de l'économie. Le Président assure également la présidence des Assemblées Générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.



Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant ses responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Foncière des Régions tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux administrateurs.

En 2017, Jean Laurent a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration et a participé à l'ensemble des séances du Comité Stratégique et des Investissements dont il est membre. Il a également rencontré ponctuellement au cours de l'année les administrateurs de manière individuelle et a rencontré à plusieurs reprises les membres du Comité de direction de la société.

4.3.1.3. Textes de référence

Les dispositions législatives et réglementaires françaises et européennes applicables ainsi que les règles édictées par les autorités de régulations des marchés financiers s'appliquent à la gouvernance d'entreprise de la société.

Foncière des Régions a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Foncière des Régions le 29 décembre 2008. La société se réfère donc aujourd'hui au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 24 novembre 2016, qui peut être consulté sur le site Internet de l'Afep à l'adresse suivante : <http://www.afep.com/publications/code-afep-medef/>.

Le mode de gouvernement de la société reflète très largement les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec son organisation, son fonctionnement et sa situation. Toutefois, certaines dispositions du Code ne sont, à ce jour, pas complètement appliquées par la société. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 8° du Code de commerce et celles de l'article 27.1 du Code Afep-Medef relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », les exceptions à l'application du Code sont réunies dans le tableau ci-dessous :

Code Afep-Medef	Pratique de Foncière des Régions
Indépendance des Administrateurs étant Administrateur de la société depuis plus de 12 ans ou étant Administrateur de la société mère ou d'une société que celle-ci consolide (ou l'ayant été au cours des 5 derniers exercices)	Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient comme première clé d'analyse les critères retenus par le Code Afep-Medef. Il cherche ensuite à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant tout à fait libre de toute contrainte. Lors cet examen, le Conseil considère que les critères de durée de mandat et d'exercice de mandat dans d'autres sociétés du groupe peuvent ne générer aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société et de l'administrateur en question. Cette analyse est alors détaillée et justifiée au cas par cas dans le présent rapport, au 4.3.1.4.3.

Le gouvernement d'entreprise de Foncière des Régions s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 31 janvier 2011 et mis à jour les 25 avril 2012, 20 février 2013, 24 avril 2013, 26 février 2014, 19 février 2015, 17 avril 2015, 26 novembre 2015, 27 avril 2016, 23 novembre 2016, 15 février 2017, 1^{er} et 26 avril 2017, 20 juillet 2017 et 14 février 2018.

Le Conseil d'Administration veille à ce que le Règlement Intérieur du Conseil fasse l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et des pratiques de gouvernance.

Ainsi, le Conseil d'Administration, réuni en 2017, a poursuivi l'adaptation de son Règlement Intérieur :

- ◆ aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef révisé en novembre 2016 et par la réforme européenne de l'audit, en matière notamment (i) de cession d'actifs significatifs, (ii) de critères d'indépendance, (iii) d'évaluation du Conseil, et (iv) de missions du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité d'Audit

- ◆ aux dernières évolutions du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché, entré en application le 3 juillet 2016, dans le cadre de la mise à jour de son annexe relative au guide sur la prévention des délits d'initiés.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration, réuni le 14 février 2018, a mis à jour certaines dispositions de son Règlement Intérieur relatives (i) aux modalités de participation au Conseil par visioconférence ou par des moyens de télécommunication, (ii) à la prévention des conflits d'intérêts, (iii) à la répartition de l'allocation des jetons de présence, (iv) à la composition des Comités et (v) aux missions du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité d'Audit.

La version intégrale des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration mis à jour peut être consultée sur le site Internet de la société à l'adresse suivante : http://www.foncièresdesrégions.fr/groupe/gouvernance/conseil_d_administration.



4.3.1.4. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

4.3.1.4.1. Missions du Conseil d'Administration

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 Générales 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. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur liste aussi des opérations spécifiques nécessitant également l'autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au point 4.3.1.6.2 ci-après relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général. Ce dernier mode de direction étant actuellement en vigueur, le Conseil a arrêté les limitations des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale et statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu. Il détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunérations du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, lesquelles sont détaillées au paragraphe 4.3.2.1.2 ci-après.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société ainsi que sur ses perspectives à long terme.



4.3.1.4.2. Composition du Conseil d'Administration

L'article 12 des statuts prévoit que le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président du Conseil.

Évolution de la composition des instances de gouvernance au cours de l'année 2017

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	1 ^{er} avril 2017	Philippe Narzul, représentant permanent de Covéa Coopérations	Éric Lécuyer, représentant permanent de Covéa Coopérations	Jean-Luc Biamonti Sylvie Ouziel
	26 avril 2017			Predica, représentée par Jérôme Grivet Pierre Vaquier
Comité d'Audit	26 avril 2017			Jean-Luc Biamonti Sylvie Ouziel
Comité des Rémunérations et des Nominations	26 avril 2017		Catherine Soubie	Jean-Luc Biamonti Jérôme Grivet Pierre Vaquier
Comité Stratégique et des Investissements	1 ^{er} avril 2017	Philippe Narzul	Éric Lécuyer	
	26 avril 2017			Jérôme Grivet

Impacts de l'évolution en 2017 de la composition des instances de gouvernance en termes de diversification

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Conseil d'Administration	15	15	60%	60%	40%	40%	27%	27%	57 ans	58 ans
Comité d'Audit	5	5	80%	80%	40%	40%	60%	60%	53 ans	54 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	3	4	67%	75%	0%	25%	33%	25%	59 ans	58 ans
Comité Stratégique et des Investissements	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	62 ans	63 ans



La composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 15 membres au cours de l'exercice 2017.

Le renouvellement des mandats d'Administrateurs qui arrivaient à échéance en 2017 a permis au Conseil de maintenir, avec ses 15 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour la bonne administration de la société :

	Immobilier / Hôtellerie	Banque / Finance	Environnement / RSE	Stratégie et M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean Laurent		X	X	X	X	X
Leonardo Del Vecchio	X	X		X	X	X
Catherine Allonas Barthe	X	X		X	X	
Romolo Bardin	X	X		X	X	X
Delphine Benchetrit	X	X		X		X
Jean-Luc Biamonti	X	X		X	X	X
Sigrid Duhamel	X		X	X	X	X
Bertrand de Feydeau	X	X	X	X	X	
Jérôme Grivet	X	X		X	X	X
Christophe Kullmann	X	X	X	X	X	X
Sylvie Ouziel			X	X	X	X
Patricia Savin	X		X	X		
Catherine Soubie	X	X		X	X	
Laurent Tollié	X	X		X	X	
Pierre Vaquier	X	X		X	X	X

Outre une représentation de l'ensemble de ces expertises, le Conseil recherche également une représentation équilibrée entre hommes et femmes, une diversité de nationalités, permettant la connaissance des principaux marchés de la société, et un équilibre entre les âges et entre les anciennetés, avec d'une part des administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des administrateurs qui apportent une nouvelle expérience pouvant servir les intérêts du groupe et son développement.

Lors de sa séance du 14 février 2018, le Conseil d'Administration a proposé, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, de renouveler les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie,

représentée au Conseil par Catherine Allonas Barthe, et de Romolo Bardin, Delphine Benchetrit et Sigrid Duhamel, dont l'échéance est fixée à 2018.

Sous réserve de leur approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018, les renouvellements de mandats susvisés seront sans impact sur la composition du Conseil, qui sera maintenue à 15 membres, dont 40% de femmes et 60% d'Administrateurs indépendants.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration compte 15 membres et un censeur, étant précisé qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, Laurent Tollié a été désigné en qualité de nouveau représentant permanent de Covéa Coopérations, en remplacement d'Éric Lécuyer :

Prénom/Nom ou dénomination sociale du membre	Titre	Sexe	Nationalité	Âge	Date de première nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat
Jean Laurent	Président du Conseil	H	Française	73	31/01/2011	17/04/2015	2019
Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil	H	Italienne	82	31/01/2011	17/04/2015	2019
ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe	Administrateur	F	Française	63	31/01/2011	17/04/2015	2018
Romolo Bardin	Administrateur	H	Italienne	39	17/04/2015	/	2018
Delphine Benchetrit	Administrateur	F	Française	49	17/04/2015	/	2018
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	H	Monégasque	64	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021
Sigrid Duhamel	Administrateur	F	Française et Danoise	52	28/04/2014	/	2018
Bertrand de Feydeau	Administrateur	H	Française	69	31/01/2011	17/04/2015	2019
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	H	Française	52	25/04/2012	27/04/2016	2020
Covéa Coopérations représentée par Éric Lécuyer	Administrateur	H	Française	64	17/02/2016	/	2019
Sylvie Ouziel	Administrateur	F	Française	48	24/04/2013	26/04/2017	2021
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	H	Française	56	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021
Patricia Savin	Administrateur	F	Française	52	27/04/2016	/	2020
Catherine Soubie	Administrateur	F	Française	52	27/04/2016	/	2020
Pierre Vaquier	Administrateur	H	Française	61	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021
Sergio Erede	Censeur	H	Italienne	77	17/04/2015	/	2019

(1) Auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété.



Membre indépendant	Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité Stratégique et des investissements	Montant brut des jetons de présence	Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Foncière des Régions	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017		Fonction principale exercée
	8	3	2	5			Personne morale	Personne physique	
oui	100%	/	/	100%	/	1	575		Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions
non	0%	/	/	0%	12 000 €	1	1		Président-Directeur Général de Luxottica Group SpA
non	25%	/	/	20%	19 000 €	0	Personne morale 6 269 881	Personne physique 0	Directeur Financier des ACM
non	100%	100%	/	100%	63 000 €	1	4 585		Directeur Délégué de Delfin Sarl
oui	87,50%	/	/	/	34 000 €	1	189		Directeur associé de Finae Advisors
oui	100%	100%	100%	/	59 000 €	1	460		Président Délégué de Société des Bains de Mer Monaco
oui	62,50%	66,67%	/	/	35 000 €	1	252		Président du Directoire de BNP Paribas REIM France
oui	75%	100%	/	/	45 000 €	1	362		Président de la fondation Palladio
non	87,50%	/	/	/	/	0	67 464 ⁽¹⁾		Directeur Général de Foncière des Régions
non	100%	/	/	100%	51 000 €	0	Personne morale 500	Personne physique 0	Directeur Pilotage, Performance, Participations de Covéa
oui	87,50%	33,33%	/	/	40 000 €	2	425		Allianz Worldwide Partners – Global Assistance CEO – Asia Pacific CEO
non	87,50%	/	100%	80%	52 000 €	2	Personne morale 5 305 619	Personne physique 0	Directeur Général Adjoint du Crédit Agricole en charge du Pôle Finances Groupe
oui	75%	/	/	/	30 000 €	0	0		Avocate associée chez DS Avocats
oui	100%	/	100%	/	42 125 €	1	650		Directrice Générale d'Arflia
oui	100%	/	100%	/	45 000 €	0	272		Directeur Général Délégué de Real Assets Investment Managers SAS
non	87,50%	/	100%	80%	52 000 €	N/A	N/A		N/A
Taux moyen d'assiduité	79%	80%	100%	68%	Total : 579 125 €				



Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés et échus dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices figure au paragraphe 4.3.2.4. ci-après.

Le taux d'assiduité des administrateurs est commenté au paragraphe 4.3.1.4.9.

Censeur

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Il bénéficie des mêmes jetons de présence que les Administrateurs.

Au terme de son mandat d'Administrateur arrivé à échéance le 17 avril 2015, le Conseil d'Administration a procédé à la nomination de Sergio Erede en tant que censeur du Conseil, pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

En sa qualité de censeur, Sergio Erede fait bénéficier le Conseil de son expertise juridique en tant qu'avocat d'affaire Italien reconnu et assiste aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative. Il assiste également aux séances des Comités dont il était membre précédemment.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et dresse le procès-verbal de ses séances.

Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Foncière des Régions, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions le 17 avril 2015 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que Foncière des Régions n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 225-27-1 du Code de commerce.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Foncière des Régions étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 al. 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, trois salariés représentants du Comité d'Entreprise sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

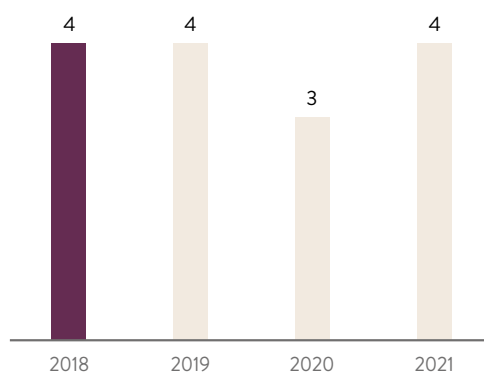
4.3.1.4.2.1. Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est de quatre ans, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps depuis 2015.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part, par une durée statutaire limitée à quatre ans, et d'autre part, par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée Générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

› Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



4.3.1.4.2.2. Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

4.3.1.4.2.3. Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Foncière des Régions a placé depuis quelques années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 40%, la société satisfait depuis 2016 aux recommandations du Code Afep-Medef et s'est conformée avec une année d'avance à l'échéance légale fixée à avril 2017.

4.3.1.4.2.4. Nationalités

Le Conseil comprend 27% d'Administrateurs de nationalité étrangère, dont deux Italiens, un Monégasque et une Danoise. Cette diversité assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

4.3.1.4.2.5. Formation

Au cours de l'exercice, la société a poursuivi le parcours d'intégration des nouveaux Administrateurs afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur. Ainsi, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec le secteur d'activité et l'entreprise ont notamment eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur Général Délégué, le Secrétaire Général ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également à ce titre bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers et son secteur d'activité.

4.3.1.4.2.6. Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.



4.3.1.4.2.7. Procédure de recrutement

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs, le Conseil mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats. Le Comité établit une cartographie des compétences en place et définit les compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent avoir une bonne expérience de la participation à des Comités de Direction ou des Comités Exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue constructif aux débats et de contribuer à une synthèse et une prise de décision. Les candidats présélectionnés, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, sont rencontrés par le Président du Conseil, le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. Enfin, au terme d'une présentation des profils faite par le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : <ul style="list-style-type: none"> ◆ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ◆ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide ◆ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère
Critère 2	Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur
Critère 3	Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité
Critère 4	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social de la société
Critère 5	Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes
Critère 6	Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans, étant précisé que la perte de la qualité d'Administrateur indépendant interviendra à la date des 12 ans
Critère 7	Ne pas être ou ne pas représenter un actionnaire détenant plus de 10% du capital ou des droits de vote de la société ou de sa société mère

Dans un second temps, et conformément à l'article 8.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Foncière des Régions, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de

4.3.1.4.3. Indépendance des Administrateurs

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Chaque année, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

la situation particulière de la société. Cette analyse au cas par cas est notamment justifiée par les spécificités du secteur immobilier, qui se concentre autour d'un nombre identifié d'acteurs et est animé par des personnalités dont la notoriété est reconnue.

Lors de sa séance du 14 février 2018, le Conseil d'Administration a procédé à cet examen annuel. Prenant en compte les préconisations de l'Autorité des marchés financiers et du Haut Comité de gouvernement d'entreprise, le Conseil a également apprécié, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritères du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants :

Critère qualitatif	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). ◆ Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.). ◆ Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.



À la suite de ces examens, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2018 la qualification d'indépendance de Delphine Benchetrit, Jean-Luc Biamonti, Sigrid Duhamel, Bertrand de Feydeau, Jean Laurent, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Catherine Soubie et Pierre Vaquier, au vu des constats suivants :

◆ **Delphine Benchetrit** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2015.

Elle n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle satisfait par ailleurs à l'ensemble des critères Afep-Medef précités. Le Conseil considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Delphine Benchetrit.

◆ **Jean-Luc Biamonti** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011.

Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Jean-Luc Biamonti.

◆ **Sigrid Duhamel** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 28 avril 2014.

Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Sigrid Duhamel.

◆ **Bertrand de Feydeau** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il était précédemment membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis le 23 octobre 2006, situation susceptible de remettre en cause la présomption d'indépendance au regard du sixième critère du Code Afep-Medef. Toutefois, il n'excédera 12 ans de mandat social au sein de Foncière des Régions qu'à compter du 23 octobre 2018.

Il n'a jamais occupé de fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe.

Le Conseil a relevé qu'il est par ailleurs Président non exécutif du Conseil d'Administration de la société Foncière Développement Logements, consolidée dans Foncière des Régions depuis août 2013, et dont Foncière des Régions détient 100% du capital au terme de l'offre publique de retrait suivie du retrait obligatoire intervenu le 29 décembre 2017. Cette situation est susceptible de remettre en cause la présomption d'indépendance au regard du premier critère du Code Afep-Medef. Le Conseil a cependant estimé que cette fonction non exécutive contribue à assurer une cohérence stratégique au sein du groupe et n'est pas susceptible de créer des situations de conflits d'intérêts, Bertrand de Feydeau n'étant pas considéré comme indépendant au sein de la filiale, Foncière Développement Logements, et s'abstenant, au niveau de Foncière des Régions, de participer aux débats et aux délibérations du Conseil qui pourraient affecter les intérêts de la filiale. Cette pratique est en ligne avec les critères communs de l'Association Française de Gestion et de la recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 15 février 2005 : ces deux

textes, adaptés à la dimension européenne de l'activité de Foncière des Régions considèrent en effet que le fait d'être Administrateur indépendant d'une société d'un groupe ne nuit en aucune façon au caractère d'indépendant dans une autre société de ce groupe, et que seul l'exercice d'un rôle exécutif dans l'une des sociétés du groupe doit conduire à remettre en cause la qualité d'indépendant.

Par ailleurs, compte tenu des autres mandats exercés dans le passé ou aujourd'hui par Bertrand de Feydeau au sein de sociétés à dominante immobilière, de ses compétences immobilières et financières et de son indépendance d'esprit unanimement reconnues par le secteur, il contribue indéniablement de manière indépendante aux débats au sein du Conseil d'Administration de Foncière des Régions. Ce Conseil s'attache enfin à garantir cette indépendance par l'octroi de moyens propres de fonctionnement au Conseil d'Administration, par des facilités d'accès à l'information pour les Administrateurs, et par la mise en œuvre de toutes les conditions permettant des débats transparents et respectueux du travail des Administrateurs.

◆ **Jean Laurent** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011, dont il est le Président depuis cette date.

Il n'a jamais été en relation d'affaires avec la société, et ne représente aucun actionnaire.

Compte tenu de la dissociation de fonctions de Président et de Directeur Général opérée par le Conseil d'Administration, Jean Laurent ne dispose d'aucune prérogative de gestion et de direction au sein de la société et, conformément aux dispositions de l'article L. 225-51 du Code de commerce, limite ses fonctions de Président à l'organisation et à la direction des travaux du Conseil d'Administration ainsi qu'au contrôle du bon fonctionnement des organes sociaux. Son mandat est ainsi non exécutif. Les rémunérations qu'il perçoit au titre de ce mandat ne comportent qu'une part fixe proportionnée à l'étendue des missions qu'il assume et ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation portée sur son indépendance.

Au titre de sa qualité d'Administrateur indépendant de Foncière des Régions, il est par ailleurs Administrateur, rôle non exécutif, au sein du Conseil d'Administration de la société Beni Stabili, dont Foncière des Régions est actionnaire à hauteur de 52,40%. Cette fonction non exécutive contribue à assurer une cohérence stratégique au sein du groupe et n'est pas susceptible de créer des situations de conflits d'intérêts, Jean Laurent s'abstenant, au niveau de Foncière des Régions, de participer aux débats et aux délibérations du Conseil qui pourraient affecter les intérêts de la filiale. Ainsi, pour les mêmes raisons que celles évoquées pour Bertrand de Feydeau, ce mandat n'affecte aucunement la qualité d'Administrateur indépendant de Jean Laurent.

◆ **Sylvie Ouziel** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 24 avril 2013.

Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Sylvie Ouziel.

◆ **Patricia Savin** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016.

En dehors des interventions occasionnelles qu'elle réalise auprès des équipes de Foncière des Régions sur les questions environnementales, et pour lesquelles Foncière des Régions ne l'a pas sollicitée en 2017, elle n'a jamais été directement ou indirectement en relation



d'affaires significative. Par ailleurs, elle n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Compte tenu de ces éléments, le Conseil considère que les relations d'affaires énumérées ci-avant ne présentent pas un caractère significatif de nature à susciter de conflits d'intérêts ou à remettre en cause son indépendance. Le Conseil d'Administration considère donc qu'elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.

- ◆ **Catherine Soubie** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016.

Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Catherine Soubie.

- ◆ **Pierre Vaquier** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il était précédemment membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis le 2 avril 2001.

Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction.

La durée de son mandat, supérieure à 12 ans depuis 2013, n'est pas considérée comme un frein à son indépendance.

Le Conseil constate en effet que :

- ◆ la société, son activité, son patrimoine, son mode de gouvernance et son actionariat ont profondément évolué depuis 2001

- ◆ au gré de toutes ces évolutions, notamment en termes de gouvernance, d'actionariat et de management, la reconduction de Pierre Vaquier dans ses fonctions d'Administrateur témoigne de la réalité de son indépendance

- ◆ l'industrie immobilière se compose de cycles longs : entre la décision de lancement d'un projet de développement et sa livraison, il peut se passer une dizaine d'années. Foncière des Régions déploie par ailleurs une politique de détention long terme des immeubles acquis ou développés. Cette caractéristique justifie une présence durable et long terme des Administrateurs, afin de mesurer et assumer les décisions stratégiques prises par le Conseil

- ◆ la durée du mandat de Pierre Vaquier n'a en rien altéré son esprit critique vis-à-vis de la Direction Générale. Au contraire, sa personnalité et son expérience acquise au sein du Conseil ont renforcé sa liberté de parole et son indépendance de jugement. Ces dernières favorisent sa capacité à challenger les propositions du management, elles contribuent à mettre en perspective la stratégie de la société et elles permettent de surcroît d'apporter une véritable assise au collège des Administrateurs indépendants, les autres Administrateurs indépendants ayant sensiblement moins d'ancienneté (quatre ans en moyenne).

Le Conseil d'Administration considère donc que l'ancienneté de son mandat n'affecte aucunement la qualité d'Administrateur indépendant de Pierre Vaquier. Il a également constaté qu'en dérogeant au sixième critère du Code Afep-Medef, la proportion de membres indépendants au Conseil d'Administration était portée de 53% à 60%, et celle au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations de 50% à 75%. Sans cette position, la composition des instances de gouvernance de la société resterait donc conforme aux recommandations du Code Afep-Medef.

Avec une proportion d'Administrateurs indépendants de 60%, la société se conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 22 novembre 2017, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que X représente un critère d'indépendance satisfait :

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère 4	Critère 5	Critère 6	Critère 7	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
ACM Vie, représentée par Catherine Allonas Barthe		X		X	X	X	X	Non Indépendante
Romolo Bardin	X	X	X	X	X	X		Non Indépendant
Delphine Benchetrit	X	X	X	X	X	X	X	Indépendante
Jean-Luc Biamonti	X	X	X	X	X	X	X	Indépendant
Leonardo Del Vecchio		X	X	X	X	X		Non Indépendant
Sigrid Duhamel	X	X	X	X	X	X	X	Indépendante
Bertrand de Feydeau		X	X	X	X	X	X	Indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet		X		X	X	X	X	Non Indépendant
Christophe Kullmann			X	X	X	X	X	Non Indépendant
Jean Laurent		X	X	X	X	X	X	Indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Laurent Tollié	X	X		X	X	X	X	Non Indépendant
Sylvie Ouziel	X	X	X	X	X	X	X	Indépendante
Patricia Savin	X	X	X	X	X	X	X	Indépendante
Catherine Soubie	X	X	X	X	X	X	X	Indépendante
Pierre Vaquier	X	X	X	X	X		X	Indépendant

4.3.1.4.4. Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 9, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président et le Président du Comité Stratégique et des Investissements. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements à compter de la réception par le Président du Comité Stratégique et des Investissements et le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêt.

Toute décision du Conseil en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil.

Dans le cadre de la présentation et de l'examen des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements, la société a eu connaissance en 2017 d'une situation de conflit d'intérêts potentiel identifié. Elle l'a gérée conformément aux dispositions exposées ci-dessus.

4.3.1.4.5. Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

4.3.1.4.5.1. Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats, (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il veillera, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

4.3.1.4.5.2. Détention d'actions

Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de jetons de présence.

4.3.1.4.5.3. Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liées, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 €.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce sont soumises aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même Code.

4.3.1.4.5.4. Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe.

En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.



Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document de référence.

4.3.1.4.5.5. Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées Générales d'actionnaires.

4.3.1.4.5.6. Devoir de confidentialité

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreinte au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité.

4.3.1.4.5.7. Devoir d'abstention sur les titres

Chaque membre du Conseil doit également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le Guide de prévention des délits d'initiés figurant en Annexe du Règlement Intérieur.

4.3.1.4.6. Déclaration des mandataires sociaux en application des articles 14.1 et 14.2 de l'annexe 1 du règlement CE n° 809/2004

Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document de référence, les mandataires sociaux de la société ont indiqué à la société :

- ◆ qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur rencontre
- ◆ qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins
- ◆ qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires
- ◆ ne pas avoir été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ◆ ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ◆ ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs à l'égard de tiers.

4.3.1.4.7. Organisation du Conseil d'Administration

4.3.1.4.7.1. Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, au censeur, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêtés des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

4.3.1.4.7.2. Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président. Une fois par an, le Conseil d'Administration se réunit hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. À cet effet, le Conseil définit expressément les participants à cette réunion et s'assure que les conditions de la libre expression de chacun sont assurées.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne est mis en œuvre pendant les séances pour l'ensemble des participants aux réunions.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pour deux jours complets à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe.

4.3.1.4.7.3. Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

4.3.1.4.7.4. Autres participants

Le Directeur Général Délégué ainsi que certains membres du Comité de Direction assistent, en tant qu'invité, aux réunions du Conseil.

Le censeur, désigné par le Conseil, participe aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2323-62 du Code du travail, trois représentants du Comité d'Entreprise, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés ou arrêtés.

Assiste également au Conseil, sans voix délibérative, le Secrétaire du Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

4.3.1.4.7.5. Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et au censeur l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, au censeur, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant au Conseil d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.



La société utilise depuis 2015 une plateforme digitale qui permet une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assure une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.) en toute confidentialité.

4.3.1.4.7.6. Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

4.3.1.4.8. Évaluation des travaux du Conseil

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, qui implique également une revue de ses comités.

Aux termes des dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil. À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs, sous la conduite du Comité des Rémunérations et des Nominations, peuvent également évaluer les performances du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2013, à une première évaluation indépendante réalisée par le cabinet Egon Zehnder, trois ans après la mise en place de la nouvelle gouvernance, au terme de laquelle le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations issues de cette évaluation.

À la fin de l'exercice 2016, la société a procédé en interne à une nouvelle évaluation de la capacité du Conseil d'Administration et de ses comités à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, via un questionnaire anonyme et très exhaustif adressé par le Secrétaire du Conseil, passant en revue la composition, l'organisation et les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2016.

Les résultats de cette évaluation, qui ont été présentés au Conseil d'Administration du 15 février 2017, ont fait ressortir les points suivants :

- ◆ un Conseil d'Administration équilibré, efficace et qui dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission

- ◆ une amélioration par rapport à la dernière évaluation de 2014, notamment sur le contenu plus stratégique des séances.

Les points forts soulignés par les Administrateurs sont les suivants :

- ◆ des membres du Conseil avec des profils et des compétences diversifiés, adaptés aux enjeux du secteur d'activité
- ◆ des séances de qualité favorisées par les bonnes relations entre les Administrateurs et leur implication au sein des débats
- ◆ une présence accrue des dirigeants, qui renforce l'éclairage opérationnel
- ◆ importance soulignée du (des) séminaire(s) stratégique(s) pour analyser les nouveaux enjeux et positionner la stratégie de l'entreprise
- ◆ des Comités efficaces (Comité des Rémunérations et des Nominations, Comité Stratégique et des Investissements et Comité d'Audit).

Des pistes d'amélioration ont été proposées par les Administrateurs, notamment sur deux thèmes :

- ◆ contenu des débats :
 - ◆ besoin de disposer de plus d'informations sur l'état de la concurrence et la stratégie des pairs
 - ◆ consacrer plus de temps aux sujets RSE, RH, communication et gestion des risques
- ◆ organisation des séances :
 - ◆ alléger les présentations en termes de chiffres, pour d'avantage se consacrer à la stratégie.

En 2017, le Président du Conseil a veillé à appliquer ces nouvelles recommandations issues de l'évaluation, en mettant en œuvre les actions suivantes :

- ◆ à l'occasion de la 2^e édition du séminaire stratégique du Conseil (à Milan, en juin 2017) :
 - ◆ présentation aux administrateurs de la stratégie du groupe à horizon 2022
 - ◆ veille sectorielle sur les sujets de croissance interne et externe, et analyse approfondie de la concurrence
- ◆ durant l'année 2017, évocation des sujets suivants :
 - ◆ lors du Conseil du 26 avril 2017, les quatre axes de la politique RSE du groupe : bâtiments durables, capital humain, gouvernance et parties prenantes
 - ◆ lors du Conseil du 20 juillet 2017, résultats du baromètre engagement 2017
 - ◆ lors du Conseil du 22 novembre 2017, politique RH du groupe
- ◆ mise en place de nouvelles cartographies des risques, présentées lors du Comité d'Audit du 27 septembre 2017, intégrant notamment les risques sur les filiales du groupe et les risques relatifs aux nouveaux métiers.

4.3.1.4.9. Assiduité des membres du Conseil d'Administration

L'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 79% (en progression de plus de 5% par rapport à 2016) et de près de 82% pour l'ensemble des réunions du Conseil et des Comités.

Certains Administrateurs ont été, en 2017, pour des raisons personnelles et/ou professionnelles, dans l'impossibilité d'assister à certaines réunions du Conseil d'Administration. La baisse de leur taux d'assiduité n'entache pour autant pas leur forte implication et contribution aux travaux préparatoires du Conseil, compte tenu des avis qu'ils ont



préalablement émis sur les informations et opérations présentées en séance. S'agissant des administrateurs dont le mandat vient à renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 19 avril prochain, il est à noter que la baisse du taux d'assiduité de Sigrid Duhamel en 2017 (63%) est exceptionnelle comparée aux années précédentes (80% et 100%), et est due à sa prise de fonction en 2017 de la présidence exécutive de BNP PARIBAS REIM.

4.3.1.4.10. Réunions et thèmes abordés en 2017 par le Conseil d'Administration

Au cours de l'exercice 2017, le Conseil d'Administration s'est réuni à huit reprises sur convocation de son Président.

Chaque fois que certains Administrateurs ne pouvaient pas se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président et le Directeur Général se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés pendant les réunions, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration s'est prononcé régulièrement sur les orientations stratégiques du groupe et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations internes).

À l'occasion d'un séminaire stratégique, qui s'est tenu sur deux jours à Milan en juin 2017 (non décompté dans le taux d'assiduité), le Conseil d'Administration a notamment travaillé sur l'actualisation du plan stratégique, la veille sectorielle, la politique RSE avec ses quatre piliers (développement durable, capital humain, gouvernance et gestion des parties prenantes), l'identité de Foncière des Régions, le développement de nouvelles activités (fonds de commerce hôteliers et *coworking*), et la stratégie de simplification de l'organisation du groupe. Ce séminaire, qui a également permis de visiter le patrimoine de la société à Milan et de renforcer les liens entre Administrateurs, a rassemblé la quasi-totalité du Conseil, démontrant un engagement fort des Administrateurs vis-à-vis de la société.

La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Séance du 15 février 2017

Suivi des décisions prises lors des précédents Conseils d'Administration – Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2016 – Compte rendu du Comité d'Audit du 13 février 2017 – Arrêté du communiqué financier – Proposition de versement de dividende – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 15 février 2017 : présentation et approbation de projets d'investissement et de cession – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 7 février 2017 : examen de la composition du Conseil, évaluation de l'indépendance des Administrateurs, examen et approbation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, mise en œuvre d'un plan d'attribution gratuite d'actions, évaluation du fonctionnement du Conseil et de ses comités – Convocation de l'Assemblée Générale – Revue des conventions réglementées de l'année 2016 – Mise à jour du Règlement Intérieur.

Séance du 26 avril 2017

Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 26 avril 2017 : Présentation et approbation de projets d'investissement et de cession – Présentation d'appels à projets urbains – Revue de l'activité immobilière, examen des résultats du 1^{er} trimestre 2017 – Examen annuel des actions menées en matière de politique de Responsabilité Sociale et Environnementale – Mise en œuvre des résolutions votées en Assemblée Générale – Mise à jour du Règlement Intérieur –

Présentation et approbation d'un refinancement – Convocation de l'Assemblée Générale des porteurs d'Ornane 2013.

Séance du 12 juin 2017

Présentation et examen d'un projet d'investissement.

Séance du 21 juin 2017

Approbation d'une émission obligataire et d'une offre de rachat sur les obligations émises le 10 septembre 2014.

Séance du 20 juillet 2017

Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2017 – Compte rendu du Comité d'Audit du 17 juillet 2017 – Arrêté du communiqué financier – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 20 juillet 2017 : Présentation et approbation de projets de développement et de cession – Présentation et examen d'opérations de simplification de l'organisation du groupe – Point sur les livraisons d'actifs en 2017 – Examen de l'évolution du cours de bourse – Examen du rating Beni Stabili et approbation d'une émission obligataire Beni Stabili – Examen de la gestion des informations privilégiées au sein de la société – Mise à jour du guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur – Présentation des résultats du baromètre engagement 2017.

Séance du 25 juillet 2017

Présentation et examen d'un projet d'investissement.

Séance du 19 octobre 2017

Point d'actualité – Présentation et examen d'opérations de simplification de l'organisation du groupe – Compte rendu du Comité d'Audit du 27 septembre 2017 – Adoption de l'indicateur EPRA Earnings – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 19 octobre 2017 : Présentation et approbation de projets d'investissement, de développement et de cession – Présentation et approbation de conventions réglementées – Point sur la veille sectorielle – Présentation et approbation de financements – Présentation des indicateurs clés au 30 septembre 2017 – Retour sur l'Hackathon FDR-Orange – Revue de la gestion des initiés.

Séance du 22 novembre 2017

Présentation de l'atterrissage budgétaire 2017 – Présentation et approbation du budget 2018 – Présentation et examen de projets d'investissement et de cession – Point sur l'amélioration du profil de dette – Présentation de la politique de ressources humaines – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 22 novembre 2017 – Présentation des conventions réglementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2017 – Présentation et approbation d'une convention réglementée.

4.3.1.5. Les Comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur trois Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible de façon complète sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est insérée chaque année dans le rapport annuel de la société.



La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

Comité d'Audit	Taux d'assiduité en 2017	Comité des Rémunérations et des Nominations	Taux d'assiduité en 2017	Comité Stratégique et des Investissements	Taux d'assiduité en 2017
Bertrand de Feydeau ⁽¹⁾ , Président	100%	Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , Président	100%	Leonardo Del Vecchio, Président	0%
Romolo Bardin, membre	100%	Pierre Vaquier ⁽¹⁾ , membre	100%	Catherine Allonas Barthe, membre	20%
Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , membre	100%	Jérôme Grivet, membre	100%	Romolo Bardin, membre	100%
Sigrid Duhamel ⁽¹⁾ , membre	66,67%	Catherine Soubie ⁽¹⁾ , membre	100%	Jérôme Grivet, membre	80%
Sylvie Ouziel ⁽¹⁾ , membre	33,33%	Sergio Erede, invité	100%	Jean Laurent ⁽¹⁾ , membre	100%
Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité	66,67%	Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité	100%	Éric Lécuyer, membre	100%
				Sergio Erede, invité	80%

(1) Membres indépendants.

La société n'a pas souhaité mettre en place de comité spécifique du Conseil d'Administration sur la politique de responsabilité sociale et environnementale (RSE). Le Président a en effet souhaité que les actions menées par la société dans ce domaine soient présentées et débattues régulièrement et directement en Conseil d'Administration.

4.3.1.5.1. Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

4.3.1.5.1.1. Composition

À la clôture de l'exercice 2017, le Comité d'Audit, dont la composition est conforme aux exigences du Code Afep-Medef, comprenait cinq membres dont quatre Administrateurs indépendants (80%) : Jean-Luc Biamonti, Sigrid Duhamel, Bertrand de Feydeau et Sylvie Ouziel.

Le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2018 a décidé de nommer Patricia Savin en qualité de membre du Comité d'Audit, portant ainsi sa composition à six membres, dont cinq Administrateurs indépendants (83%).

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par Bertrand de Feydeau, Administrateur indépendant. De plus, Jean Laurent, en sa qualité de Président indépendant du Conseil d'Administration, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité comprend un membre de nationalité italienne, un membre de nationalité danoise, et un membre de nationalité monégasque.

Les membres du Comité d'Audit sont choisis en raison notamment de leurs compétences dans les domaines comptable et financier, appréciées au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle.

Bertrand de Feydeau, Président du Comité d'Audit, dispose d'une forte notoriété dans le monde de l'immobilier et présente des compétences particulières en matière financière et comptable, notamment en tant qu'ancien Directeur Financier de l'Union Internationale Immobilière, puis Directeur Central des Actifs Immobiliers du groupe AXA et Membre de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Les autres membres du Comité d'Audit disposent également de solides compétences financières et/ou comptables :

- ◆ Jean-Luc Biamonti, diplômé de l'ESSEC et titulaire d'un MBA à l'Université de Columbia, a exercé une activité de banquier d'affaires
- ◆ Romolo Bardin exerce les fonctions de Directeur Financier de la société Delfin SARL
- ◆ Sigrid Duhamel dispose d'une expérience immobilière reconnue de par sa formation initiale d'ingénieur et son parcours dans l'immobilier depuis 2005. Elle est, depuis le 29 septembre 2017, Présidente de BNP Paribas REIM France et a sous sa responsabilité les levées de fond, le développement et le marketing, les fonds, les investissements, la gestion des cessions et des actifs ainsi que toutes les activités fonctionnelles
- ◆ Sylvie Ouziel, diplômée de Centrale Paris, a été Directeur Général Adjoint Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting) et Président-Directeur Général d'Allianz Managed Operations & Services (Amos), l'entité de services partagés créée par Allianz pour développer des synergies entre ses différentes filiales. Elle est depuis 2016, Global CEO Assistance (connu en France sous la marque Mondial Assistance) et CEO Asie Pacific d'Allianz Worldwide Partners.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

4.3.1.5.1.2. Missions

Aux termes de l'article 23 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- (i) d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- (ii) d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Foncière des Régions
- (iii) d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- (iv) de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- (v) d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les



procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; à ce titre, il examine les éléments du rapport de gestion du Conseil d'Administration relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques

- (vi) d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- (vii) de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- (viii) d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- (ix) d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale
- (x) d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- (xi) d'examiner les communiqués relatifs aux résultats financiers
- (xii) d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- (xiii) d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société ; et
- (xiv) d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2017.

4.3.1.5.1.3. Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion du Comité.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de deux jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité, ainsi que la Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

4.3.1.5.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2017

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 80%.

Par ailleurs, plusieurs réunions particulières ont été tenues entre les Commissaires aux comptes et le Directeur Financier, hors la présence de la Direction Générale.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur Financier décrivant les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne, qui assiste à toutes ses réunions. Il échange notamment avec elle sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours des séances 2017, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 13 février 2017

Examen des faits marquants de l'exercice 2016 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 – Examen du communiqué sur les résultats financiers – Examen des fonds engagés à risque – Présentation générale du plan d'audit 2017.

Séance du 17 juillet 2017

Examen des faits marquants du 1^{er} semestre 2017 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes consolidés au 30 juin 2017 – Examen du communiqué sur les résultats financiers – Point d'avancement sur les principaux litiges fiscaux en cours – Échanges sur les indicateurs EPRA et sur les mandats des Commissaires aux comptes.

Séance du 27 septembre 2017

Rappel de l'organisation et du fonctionnement de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne – Revue des outils de Contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe – Présentation de la cartographie des risques et des plans d'actions envisagés pour chaque risque majeur – Suivi du plan d'audit 2017 – Approbation du plan d'audit 2018 – Examen des indicateurs EPRA – Examen des ratios prudentiels – Examen du renouvellement des Commissaires aux comptes.

À l'issue de la séance du 27 septembre 2017, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société.

À cette occasion, les Commissaires aux comptes ont souligné la qualité de la relation avec la Direction Financière et la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

4.3.1.5.2. Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

4.3.1.5.2.1. Composition

Le Conseil d'Administration réuni le 26 avril 2017 a nommé Catherine Soubie en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations. Le Comité des Rémunérations et des Nominations est ainsi composé de quatre membres, et invite à ses réunions le censeur. Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres,

dont le Président du Comité. Le Comité des Rémunérations et des Nominations réunit un membre étranger de nationalité monégasque.

La présidence du Comité est assurée par Jean-Luc Biamonti, Administrateur indépendant.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et des plans de succession.

La composition de ce Comité, présidé par un Administrateur indépendant, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cet Administrateur indépendant et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil est associé aux travaux du Comité pour ce qui concerne les questions relatives à la nomination des mandataires sociaux.

4.3.1.5.2.2. Missions

Aux termes de l'article 19 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- (i) examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- (ii) apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- (iii) superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- (iv) proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- (v) proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition des jetons de présence qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale
- (vi) formuler des propositions quant à la rémunération du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)
- (vii) émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- (viii) faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- (ix) donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- (x) faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux.

4.3.1.5.2.3. Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

Le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum. Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

4.3.1.5.2.4. Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2017

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

Au cours des séances 2017, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 10 février 2017

Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement de 4 Administrateurs, examen de l'indépendance des Administrateurs – Rémunération des dirigeants mandataires sociaux : examen de la rémunération fixe et de la rémunération variable 2016, fixation des critères d'attribution des bonus 2017, examen des bonus 2016 au regard de l'atteinte des objectifs, examen des conditions relatives à l'intéressement long terme 2013 – Attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux du groupe.

Séance du 22 novembre 2017

Examen de la composition du Conseil d'Administration – Examen de la mise en place d'un plan de rétention – Examen du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux – Attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe.

4.3.1.5.3. Le Comité Stratégique et des Investissements

Le Comité Stratégique et des Investissements a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière de stratégie, d'investissements et de cessions. Tous les membres du Conseil sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui lui sont adressés. Ils sont également libres d'y assister s'ils le souhaitent. Le Comité communique au Conseil ses avis.

4.3.1.5.3.1. Composition

À la suite du changement de représentant permanent de Covéa Coopérations, le Conseil d'Administration réuni le 15 février 2017 a désigné, à compter du 1^{er} avril 2017, Éric Lécuyer en qualité de membre



du Comité Stratégique et des Investissements, en remplacement de Philippe Narzul.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Laurent Tollié, nouveau représentant permanent de Covéa Coopérations depuis le 1^{er} janvier 2018, a intégré le Comité Stratégique et des Investissements en date du 14 février 2018.

Le Comité Stratégique et des Investissements est composé de six membres, et invite à ses réunions le censeur.

Le Comité Stratégique et des Investissements comprend un membre indépendant, Jean Laurent, ainsi que deux membres de nationalité italienne.

4.3.1.5.3.2. Missions

Aux termes de l'article 15 du Règlement Intérieur, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- (i) investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- (ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- (i) investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- (ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Plus généralement, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé notamment :

- (i) d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- (ii) d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Foncière des Régions à moyen terme
- (iii) de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés ; et
- (iv) d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

4.3.1.5.3.3. Fonctionnement

Le Comité Stratégique et des Investissements se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité Stratégique et des Investissements par le Conseil.

Le Président du Comité Stratégique et des Investissements, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité Stratégique et des Investissements.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité Stratégique et des Investissements est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum. Les avis du Comité Stratégique et des Investissements sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité Stratégique et des Investissements rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Lorsque le Comité étudie des sujets liés directement à la stratégie de la société, l'ensemble des Administrateurs sont invités à participer aux débats, dans la mesure de leur disponibilité. Un large compte rendu des travaux est par ailleurs effectué au Conseil, afin qu'il puisse, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

4.3.1.5.3.4. Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2017

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 68%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Au cours des séances 2017, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 15 février 2017

Examen de la stratégie résidentielle en Allemagne – Présentation et approbation de différents projets d'investissement et de cession.

Séance du 26 avril 2017

Suivi du budget d'investissements 2017 – Présentation et approbation de différents projets d'investissements – Suivi du budget de cessions 2017 – Présentation et approbation de différents projets de cession.

Séance du 20 juillet 2017

Point d'avancement des différents projets présentés en avril 2017 – Présentation et approbation de différents projets de développement et de cession.

Séance du 19 octobre 2017

Point d'avancement des différents projets présentés en juillet 2017 – Présentation et approbation de différents projets d'investissement, de développement et de cessions – Analyse du risque de développement – Examen de post-mortem sur des opérations d'investissement.

Séance du 14 décembre 2017

Présentation et approbation d'un projet d'acquisition en résidentiel Allemagne.

4.3.1.6. Direction Générale de la société

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté par Olivier Estève, désigné Directeur Général Délégué.

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et du Directeur Général Délégué avec la date de l'Assemblée Générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée Générale, à l'examen



du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2018 a procédé, sur proposition du Comité des

Rémunérations et des Nominations, à la nomination de Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué pour une durée de 4 ans, jusqu'au 31 décembre 2021.

Prénom/Nom	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015	31/12/2018
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015	31/12/2018
Dominique Ozanne	Directeur Général Délégué	Française	14/02/2018	4 ans	-	31/12/2021

Le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

4.3.1.6.1. Pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués. À l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

4.3.1.6.2. Limitations des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

Les pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration. Les décisions suivantes sont en effet soumises à l'accord du Comité Stratégique et des Investissements et/ou du Conseil :

- (i) toute décision concernant tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est égal ou supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- (ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est égal ou supérieur à 30 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

En outre, l'autorisation préalable du Conseil est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- (i) approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- (ii) endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées

(iii) signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par ledit Comité et/ou Conseil.

De surcroît, l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe, doit avoir fait l'objet, au préalable, d'un avis favorable du Conseil d'Administration.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

4.3.1.6.3. Place du Comité de Direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour d'un Comité de Direction. Cet organe, au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Le Comité de Direction est en février 2018, composé de 11 membres (36% de femmes), dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe :

- ◆ Christophe Kullmann – Directeur Général
- ◆ Olivier Estève – Directeur Général Délégué
- ◆ Dominique Ozanne – Directeur Général Délégué
- ◆ Marjolaine Alquier – Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne
- ◆ Thierry Beaudemoulin – Directeur Général Résidentiel France et Allemagne
- ◆ Audrey Camus – Directrice du Développement Bureaux France
- ◆ Alexei Dal Pastro – Directeur Général Bureaux Italie
- ◆ Laurie Goudallier – *Chief Digital Officer*
- ◆ Yves Marque – Secrétaire Général
- ◆ Tugdual Millet – Directeur Financier
- ◆ Marielle Seegmuller – Directrice des Opérations Bureaux France

Il présente un mix âge moyen (44)/ancienneté moyenne (10) illustrant la politique de promotion interne de Foncière des Régions.



4.3.2. Rémunérations des mandataires sociaux et informations relatives à leurs mandats et fonctions

4.3.2.1. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

4.3.2.1.1. Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions, dont le rôle est présenté au 4.3.1.2. ci-dessus, a été fixée le 17 avril 2015 par le Conseil pour la durée de son nouveau mandat de 4 ans, à un montant global fixe de 400 K€. Cette rémunération n'a pas fait l'objet de revalorisation par rapport à celle du mandat précédent. Elle est donc restée inchangée depuis 2011.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

En 2017, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée en :

- ◆ 391 K€ de rémunération fixe
- ◆ 9 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

Jean Laurent a par ailleurs touché, en 2017, 46 K€ au titre des jetons de présence versés par Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions, dans laquelle il exerce une fonction de contrôle.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Jean Laurent : Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011	2016		2017	
	Montants dus au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Rémunération fixe	392 060	392 060	390 922	390 922
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence FDR	0	0	0	0
Jetons de présence Beni Stabili	48 000	48 000	46 000	46 000
Avantages en nature (voiture de fonction)	7 940	7 940	9 078	9 078
TOTAL	448 000	448 000	446 000	446 000

Tableau 1 – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Jean Laurent : Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011	2016	2017
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	448 000	446 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	448 000	446 000

4.3.2.1.2. Direction Générale

La politique de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2017, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- ◆ la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance
- ◆ les principes fondateurs recherchés sont :
 - ◆ un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
 - ◆ une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser
 - ◆ des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
 - ◆ un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
 - ◆ une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
 - ◆ un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

4.3.2.1.2.1. Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur les dirigeants des entreprises du SBF80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Foncière des Régions, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des mandataires sociaux se situe correctement dans le marché. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles des responsabilités ou des événements affectant l'entreprise.

Le 5 décembre 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour 4 ans, et de porter sa rémunération fixe à **600 K€** pour la durée du mandat. Cette rémunération est donc restée inchangée en 2017. De la même façon, le mandat d'Olivier Estève a également été renouvelé pour 4 ans, sa rémunération fixe étant portée à **360 K€**. Elle aussi est restée inchangée en 2017.

4.3.2.1.2.2. Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité que les dirigeants soient évalués et rétribués sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société.

Les bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, l'éventuelle partie *upside* du bonus est versée, le cas échéant, non pas en *cash* mais en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2017, le « coupe-circuit » était fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le dépassement aurait entraîné le non-versement du bonus.

Pour 2017, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération du **Directeur Général** étaient liés :

- ◆ pour **70%** à des objectifs **quantitatifs**
- ◆ pour **30%** à des objectifs **qualitatifs**.



Le 5 février 2018, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère sur 10, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. La cible du bonus

correspondait à une moyenne de 7/10 et l'*upside* de 10/10. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1^{er} dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé. Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Directeur Général	(en K€)				Bonus attribué	
		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en % de la cible)	(en K€)
Quantitatif = 70% du variable	RNR/action	15%	0	90	135	105%	94
	ANR EPRA/action	15%	0	90	135	150%	135
	Élargissement de la palette des métiers pour capter les sources de création de valeur et améliorer la qualité du patrimoine = développement de l'activité de promotion logements en France (<i>critères quantifiés de nombre de projets, de montant d'investissement et de création de valeur</i>), mise en place d'une offre de coworking sur les Bureaux en France (<i>critères de nombre de sites ouverts, de nombre de m² et de CA potentiel</i>), intégration du property management en Italie (<i>critères de Chiffre d'Affaires pour compte de tiers, d'indicateurs de qualité du quittancement et de mise en place d'outils</i>) et développement résidentiel en Allemagne (<i>critères de montants d'investissements, de m² potentiels créés et de création de valeur potentielle</i>)	40%	0	240	360	126%	304
	Renforcement des fonds propres et diminution du profil de risque : levée de capitaux et baisse de la LTV (objectifs quantifiés en M€ et en % de LTV)						
	Renforcement de la qualité de la relation clients (<i>objectifs de durée moyenne résiduelle des baux, de taux d'occupation et de nouveaux baux signés + de négociations commerciales identifiées dans le budget avec des grands comptes</i>)						
Qualitatif = 30% du variable	Qualité de la réflexion stratégique						
	Poursuite de l'intégration européenne des équipes du groupe						
	Renforcement de l'image de référent sur nos marchés stratégiques	30%	0	180	270	130%	234
	Poursuite de la démarche Innovation en termes de produits immobiliers et d'offres de services aux locataires						
	Maintien de la dynamique d'équipe de Direction et développement des talents						
TOTAL		100%	0	600	900	128%	767

Le détail chiffré de chaque critère n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Il est précisé que le Comité des Rémunérations des Nominations et le Conseil veillent à rattacher ces objectifs ambitieux aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société, avec un calibrage exigeant.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 14 février 2018, que le bonus 2017 soit versé à hauteur de 128% de la cible. En montant, cette part variable est de **767 K€**. Sous réserve de

son approbation par l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, elle sera versée en *cash* à hauteur de **600 K€**, l'*upside* de 167 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2021 sous condition de présence.

Le bonus 2017 du **Directeur Général Délégué** a été calculé :

- ◆ à **70%** sur des objectifs **quantitatifs**
- ◆ à **30%** sur des critères **qualitatifs**.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le 5 février 2018, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère sur 10, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. La cible du bonus

correspondait à une moyenne de 7/10 et l'*upside* de 10/10. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé. Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Directeur Général Délégué	(en K€)				Réel	
		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en % de la cible)	(en K€)
Quantitatif = 70% du variable	RNR/action	15%	0	54	81	105%	57
	ANR EPRA/action	15%	0	54	81	150%	81
	Commercialisation des projets de développement et des actifs en exploitations (mesure en m ²)						
	Lancement clés-en-main locatifs (mesure en nombre)						
	Création de valeur sur projets livrés (mesure en M€)						
	Taux d'occupation (mesure en %)						
	Cessions (mesure en M€)						
	Acquisitions (mesure en M€)						
	Asset Management : durée des baux (mesure en années), évolutions des loyers (mesure en % à périmètre constant)	40%	0	144	216	102%	147
	Désengagement des activités non stratégiques (mesure en % du patrimoine total)						
	Mise en place de l'activité coworking (mesure en nombre de sites et m ²)						
	Mise en place de l'activité promotion logements (critères quantifiés de nombre de projets, de montant d'investissement et de création de valeur)						
Qualitatif = 30% du variable	Positionnement de référent dans le groupe (tous pays) sur les projets de développement						
	Renforcement de la qualité de services aux clients	30%	0	108	162	118%	127
	Poursuite des chantiers Innovation lancés en 2016						
	Rayonnement dans son secteur d'activité et représentation de Foncière des Régions à l'égard des tiers						
TOTAL		100%	0	360	540	114%	412

Le détail chiffré des objectifs n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Il est précisé que le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil veillent à rattacher ces objectifs ambitieux aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société, avec un calibrage exigeant.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 14 février 2018, que le bonus soit versé à hauteur de 114% de la cible. En montant, cette part variable est de **412 K€**. Sous réserve de

son approbation par l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, elle sera versée en *cash* à hauteur de **360 K€**, l'*upside* de 52 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2021 sous condition de présence.

Les tableaux ci-dessous récapitulent, pour chaque mandataire social, les rémunérations fixes et variables ainsi versées au titre de 2017 aux mandataires sociaux, en indiquant une comparaison avec l'exercice 2016.

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2016		2017	
	Montants dus au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Christophe Kullmann : Directeur Général				
Rémunération fixe	600 000	600 000	600 000	600 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	800 000	750 000	767 000	800 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence (Beni Stabili)	49 000	49 000	49 000	49 000
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC...)	37 279	37 279	37 563	37 563
TOTAL	1 486 279	1 436 279	1 453 563	1 486 563

(1) Le variable dû au titre de 2014, de 694 K€, est constitué de 540 K€ versés en *cash* sur 2015 et de 2 263 actions gratuites attribuées en 2015.

Le variable dû au titre de 2015, de 750 K€, est constitué de 600 K€ versés en *cash* sur 2016 et de 2 534 actions gratuites attribuées en 2016.

Le variable dû au titre de 2016, de 800 K€, est constitué de 600 K€ versés en *cash* sur 2017 et de 3 859 actions gratuites attribuées en 2017.

Le variable dû au titre de 2017, de 767 K€, est constitué de 600 K€ versés en *cash* sur 2018 et de 2 877 actions gratuites attribuées en 2018, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018.



Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève : Directeur Général Délégué	2016		2017	
	Montants dus au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Rémunération fixe	360 000	360 000	360 000	360 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	454 000	390 000	412 000	454 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	37 348	37 348	37 836	37 836
TOTAL	851 348	787 348	809 836	851 836

(1) Le variable dû au titre de 2014, de 317 K€, est constitué de 262 K€ versés en cash sur 2015 et de 808 actions gratuites attribuées en 2015.

Le variable dû au titre de 2015, de 390 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2016 et de 507 actions gratuites attribuées en 2016.

Le variable dû au titre de 2016, de 454 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2017 et de 1 814 actions gratuites attribuées en 2017.

Le variable dû au titre de 2017, de 412 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2018 et de 896 actions gratuites attribuées en 2018, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 19 avril 2017.

4.3.2.1.2.3. Intéressement Long Terme

Les principes retenus pour l'attribution aux mandataires sociaux des actions de performance sont les suivants :

- ◆ l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- ◆ pour les dirigeants mandataires sociaux, l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N+1
- ◆ ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- ◆ le Comité des Rémunérations et des Nominations, en fixant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- ◆ fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition, à condition d'être toujours présent dans la société
- ◆ motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- ◆ aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- ◆ enfin, permettre aux dirigeants de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

100% des actions attribuées sont soumises aux conditions de performance suivantes, analysées chacune sur la période de 3 ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution :

50%	<p>Condition de présence et de performance par rapport au marché :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Performance boursière globale de Foncière des Régions par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts. ◆ Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.
50%	<p>Condition de présence et de performance interne non liée au marché :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Le nombre d'actions de performance est pondéré par un coefficient correspondant à la moyenne des taux de réalisation des objectifs des bonus entre l'année d'attribution et l'année précédant la constatation de la réalisation de la condition de performance. ◆ Ce taux de performance moyen sera appliqué au nombre cible d'actions.

Ces conditions combinent des performances externes et internes, qui assurent aux actionnaires :

- ◆ que la rétribution long terme des dirigeants est directement liée à la performance boursière de Foncière des Régions
- ◆ qu'elle est aussi liée aux performances durables de la société : le second critère, lié à l'atteinte des bonus annuels durant la période d'acquisition, constitue un objectif de performance stratégique durable, dans la mesure où les critères d'attribution sont chaque

année liés à des objectifs en lien direct avec la mise en œuvre de la stratégie, la croissance des indicateurs clés d'une foncière assurant la création de valeur à long terme pour les actionnaires (RNR et ANR), ainsi que la politique financière, et des critères liés à la politique RSE du groupe, elle aussi assise sur des objectifs long terme.

Les dirigeants mandataires sociaux bénéficiaires d'actions de performance ont pris l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque.

L'ILT 2017 a été attribué en février 2018 en application de l'ensemble de ces principes.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- ◆ Christophe Kullmann : **13 000** actions de performance, soit potentiellement au **maximum 0,02%** du capital
- ◆ Olivier Estève : **8 000** actions de performance, soit potentiellement au **maximum 0,01%** du capital.

Par ailleurs, le 5 février 2018, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2015 au titre de 2014, et a en particulier constaté que la performance boursière globale de Foncière des Régions a dépassé celle de l'indice EPRA Eurozone sur les exer-

cices 2015, 2016 et 2017 (+ 1%), et que les taux d'atteinte des objectifs sur la période ont également dépassé la cible, tant pour Christophe Kullmann (+ 19%) que pour Olivier Estève (+ 11%). En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2015 (13 000 actions pour Christophe Kullmann et 7 000 actions pour Olivier Estève) ont été intégralement livrées en février 2018, ainsi que les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2014, soit 2 263 actions pour Christophe Kullmann et 808 actions pour Olivier Estève.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution d'actions gratuites.

Les rémunérations globales des mandataires sociaux comprenant l'ILT figurent dans les tableaux ci-dessous :

Tableau 1 ⁽¹⁾

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2016		2017	
	Montants dus au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Christophe Kullmann : Directeur Général				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 486 279	1 436 279	1 453 563	1 486 563
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾	598 650	623 357	602 680	598 650
TOTAL	2 084 929	2 059 636	2 056 243	2 085 213

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Depuis 2015, la partie cash de la rémunération de Christophe Kullmann est restée stable. Sa rémunération globale 2017 est en légère baisse par rapport à 2016, de 1,4%.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du mix cash/non cash de 2016 à 2017.

➤ 2016



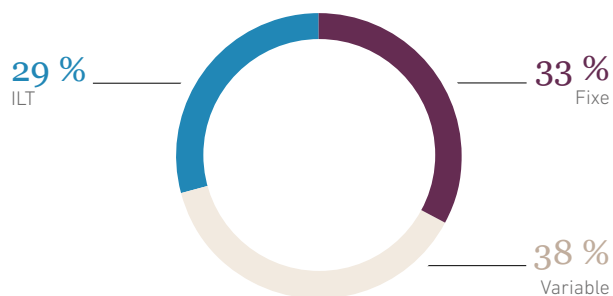
➤ 2017



L'évolution du mix Fixe/Variable/ILT entre 2016 et 2017 montre de même que 66% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.



> 2016



> 2017

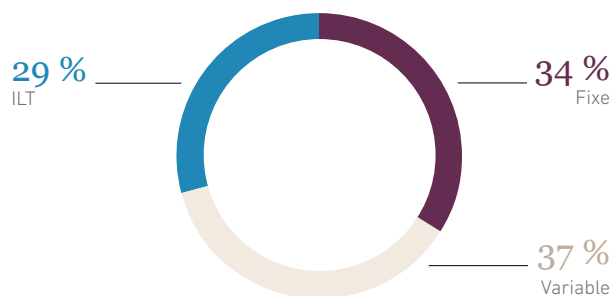


Tableau 1 ⁽¹⁾

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève : Directeur Général Délégué	2016		2017	
	Montants dus au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	851 348	787 348	809 836	851 836
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾	359 190	374 440	370 880	359 190
TOTAL	1 210 538	1 161 788	1 180 716	1 211 026

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Depuis 2015, la partie cash de la rémunération d'Olivier Estève est également restée stable. Sa rémunération globale 2017 est en légère baisse par rapport à 2016, de 2%.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du mix cash/non cash de 2016 à 2017.

> 2016

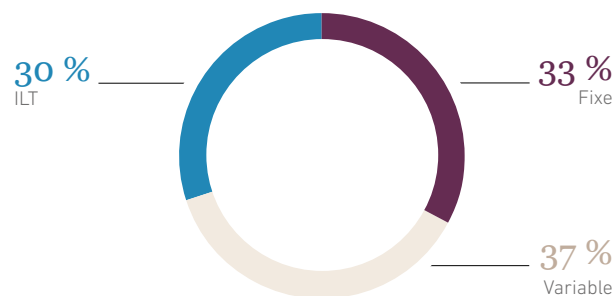


> 2017

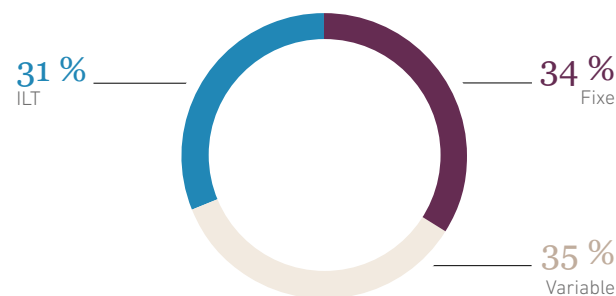


L'évolution du mix Fixe/Variable/ILT entre 2016 et 2017 montre de même que 66% de la rémunération du Directeur Général Délégué est soumise à des conditions de performance.

➤ 2016



➤ 2017



4.3.2.1.2.4. Obligation de conservation des actions pour les dirigeants mandataires sociaux

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle

prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Foncière des Régions a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce que les mandataires sociaux détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, les mandataires sociaux retrouvent la liberté de céder des actions.

Les tableaux ci-dessous détaillent les opérations effectuées par les mandataires sociaux durant l'exercice, liées aux options de souscriptions et aux actions gratuites.

Tableau 4 – Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Jean Laurent	néant	néant	néant	néant		
Christophe Kullmann	néant	néant	néant	néant		
Olivier Estève	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Jean Laurent	néant	néant	néant
Christophe Kullmann	néant	néant	néant
Olivier Estève	néant	néant	néant


Tableau 6 – Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social⁽¹⁾

Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽¹⁾	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽³⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Jean Laurent		néant	néant			
Christophe Kullmann	15/02/2017	15 000	39,91 €	15/02/2020	15/02/2020	- 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA - 50% = taux de réalisation des objectifs individuels
Christophe Kullmann	15/02/2017	3 859 ⁽²⁾	51,82 €	15/02/2020	15/02/2020	
Olivier Estève	15/02/2017	9 000	39,91 €	15/02/2020	15/02/2020	
Olivier Estève	15/02/2017	1 814 ⁽²⁾	51,82 €	15/02/2020	15/02/2020	

(1) Au titre de l'année N-1.

(2) Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

(3) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant.

Tableau 7 – Actions de performance attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Jean Laurent		néant		
Christophe Kullmann	26/02/2014	17 065	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	26/02/2017
Olivier Estève	26/02/2014	8 459	des objectifs (1/2)	26/02/2017

4.3.2.1.2.5. Cumul entre contrat de travail et mandat social

En application de la recommandation de l'Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, [il est recommandé] de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission. », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Foncière des Régions et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1^{er} novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé.

4.3.2.1.2.6. Indemnités à verser en fin de mandat

Suite aux abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Montant théorique de l'indemnité

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Critères de performance

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Foncière des Régions est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée
- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale (soit, à date, 2 734 K€ pour le Directeur Général et 1 544 K€ pour le Directeur Général Délégué). Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas de rémunération de Foncière des Régions autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Les indemnités du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 5 décembre 2014 et par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, à l'occasion des votes sur les 5e et 6e résolutions.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués en date du 15 décembre 2014.

4.3.2.1.2.7. Régimes de retraite surcomplémentaires

Aucun mandataire social du groupe ne bénéficie de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

Le tableau ci-dessous résume les situations des dirigeants mandataires sociaux.

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Jean Laurent Début mandat : 17 avril 2015		X		X			X	X
Christophe Kullmann Début mandat : 1 ^{er} janvier 2015		X		X	X			X
Olivier Estève Début mandat : 1 ^{er} janvier 2015		X		X	X			X



4.3.2.2. Rémunération brute des membres du Conseil d'Administration

Les jetons de présence, versés annuellement, représentent la rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions et travaux du Conseil et des Comités spécialisés, étant précisé que :

- ◆ le Conseil d'Administration réuni le 19 février 2015 a décidé de faire bénéficier le censeur des mêmes jetons de présence que les Administrateurs
- ◆ l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute de 600 000 € au titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part
- ◆ les membres du Conseil d'Administration et des Comités ainsi que le censeur ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

S'agissant des règles de perception des jetons de présence au sein du groupe Foncière des Régions, le Conseil d'Administration réuni le 5 décembre 2014 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, qu'à compter du 1^{er} janvier 2015, les dirigeants mandataires sociaux renoncent aux jetons de présence versés par les filiales françaises à raison de l'exercice de leurs mandats.

Les modalités d'attribution des jetons de présence, approuvées par le Conseil d'Administration, se décomposent en une somme fixe annuelle au titre de la fonction au sein du Conseil et, le cas échéant, au sein d'un Comité du Conseil, et une part variable prépondérante, qui tient compte de l'assiduité au Conseil et dans les Comités.

Le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2018 a décidé de porter la part fixe du Président du Comité d'Audit de 6 000 € à 20 000 € et celle du Président du Comité des Rémunérations et des Nominations de 5 000 € à 10 000 €, à compter de 2018.

Conseil d'Administration

Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	6 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre pour chaque présence à une réunion	4 000 €

Comités spécialisés

Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité d'Audit	20 000 €
Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité des Rémunérations et des Nominations	10 000 €
Part fixe annuelle du Comité Stratégique et des Investissements	6 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre des Comités	3 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations , pour chaque présence à une réunion	2 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit , pour chaque présence à une réunion	3 000 €

Le montant brut des jetons de présence alloués en 2017 aux membres du Conseil d'Administration et au censeur pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés s'est élevé à 579 125 €, étant précisé que Jean Laurent et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de jetons de présence :

Membres des Conseil et Comités	Montant brut en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2017	Montant net en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2017
Jean Laurent	/	/
Leonardo Del Vecchio	12 000	8 400
ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe	19 000	19 000
Romolo Bardin	63 000	49 770
Jean-Luc Biamonti	59 000	41 300
Covéa Coopérations représentée par Éric Lécuyer	51 000	51 000
Bertrand de Feydeau	45 000	28 575
Predica représentée par Jérôme Grivet	52 000	33 020
Pierre Vaquier	45 000	28 575
Christophe Kullmann	/	/
Sylvie Ouziel	40 000	25 400
Sigrid Duhamel	35 000	22 225
Delphine Benchetrit	34 000	21 590
Patricia Savin	30 000	19 050
Catherine Soubie	42 125	26 749
Sergio Erede (Censeur)	52 000	41 080
TOTAL	579 125	415 734

Les prélèvements fiscaux (retenue à la source, prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%), représentant une somme totale de 163 391 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.



Le montant brut moyen des jetons de présence par Administrateur, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux ayant perçu des jetons de présence au titre de l'exercice 2017, s'élève à 41 366,07 €.

Compte tenu de la nomination d'un nouveau membre au Comité d'Audit, de l'augmentation de la quote-part fixe des jetons des Présidents du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, de la stratégie de rotation active du patrimoine suscep-

tible d'engendrer un nombre accru de séances du Conseil et du Comité Stratégique et des Investissements et d'une hypothèse d'augmentation du taux d'assiduité, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018 de porter l'allocation des jetons de présence susceptible d'être versée à l'ensemble des Administrateurs ainsi qu'au censeur de 600 000 € à 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs, et ce, jusqu'à une nouvelle décision des actionnaires.

Tableau sur les autres jetons de présence (à l'exclusion des jetons de présence versés par Foncière des Régions) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (en €)

	Montants versés au cours de l'exercice 2016	Montants versés au cours de l'exercice 2017
Mandataires sociaux non exécutifs ⁽¹⁾		
Jean Laurent		
Jetons de présence (Beni Stabili)	48 000	46 000
Autres rémunérations	400 000	400 000
Leonardo Del Vecchio		
Jetons de présence (Beni Stabili)	33 300	25 000
Autres rémunérations		
Bertrand de Feydeau		
Jetons de présence (Foncière Développement Logements)	4 900	5 300
Autres rémunérations (Foncière Développement Logements)	140 448	140 448
Catherine Allonas Barthe (représentant permanent d'ACM Vie) ⁽²⁾		
Jetons de présence (Foncière des Murs)	5 200	3 100
Autres rémunérations		
TOTAL	631 848	619 848

(1) Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non exécutif au cours de l'année 2017.

(2) Les jetons de présence ont été versés à la société en sa qualité d'Administrateur, et non à son représentant permanent.

4.3.2.3. Présentation des projets de résolutions relatifs aux principes et aux critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures, attribuables aux dirigeants mandataires sociaux, en raison de leur mandat

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 alinéa 2 du Code de commerce, les projets de résolutions établis par le Conseil d'Administration relatifs aux principes et aux critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures (les « Politiques de Rémunération ») attribuables au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués, en raison de leur mandat, sont présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 alinéa 1 du Code de commerce, les Politiques de Rémunération présentées aux sixième, septième et huitième résolutions, seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

Les montants résultant de la mise en œuvre de ces Politiques de Rémunération et versés ou attribués lors de l'exercice 2018, seront, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale Annuelle appelé à se réunir en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ; étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels sera conditionné à l'approbation en 2019 par l'Assemblée Générale des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux versés ou attribués au titre de l'exercice 2018.

4.3.2.3.1. Description des principes et critères de rémunérations du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

Cette rémunération est uniquement composée d'une partie fixe. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société. Cette rémunération ne fait normalement pas l'objet de revalorisation en cours de mandat. Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents Non Exécutifs du SBF 120.

Le Président du Conseil d'Administration ne reçoit pas de jetons de présence de Foncière des Régions ou de ses filiales françaises. Il peut le cas échéant recevoir des jetons de présence des filiales étrangères de Foncière des Régions, s'il y exerce une fonction active de contrôle.



Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail, ni d'indemnité de départ ou de non-concurrence.

4.3.2.3.2. Description des principes et critères de rémunérations du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

La politique de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est déterminée par le Conseil d'Administration qui, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure notamment de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par le Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- ◆ la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composée de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- ◆ un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- ◆ une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser
- ◆ des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- ◆ un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- ◆ une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- ◆ un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

a) Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur les dirigeants des entreprises du SBF80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Foncière des Régions, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des mandataires sociaux se situe correctement dans le marché. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles des responsabilités ou des événements affectant l'entreprise.

b) Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société.

Les bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, l'éventuelle partie *upside* du bonus est versée, le cas échéant, non pas en cash mais en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice.

c) Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé au b) exclut a priori le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux mandataires sociaux depuis la mise en place de la part variable telle qu'énoncée au b).

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être prévu par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ◆ ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année
- ◆ non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- ◆ structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

d) Intéressement long-terme

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués des actions de performance sont les suivants :

- ◆ l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- ◆ l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N + 1
- ◆ ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- ◆ le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- ◆ fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition, à condition d'être toujours présent dans la société
- ◆ motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- ◆ aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation des critères de performance
- ◆ enfin, permettre aux dirigeants de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.



100% des actions attribuées sont soumises aux conditions de performance suivantes, analysées chacune sur la période de 3 ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution :

50%	Condition de présence et de performance par rapport au marché : <ul style="list-style-type: none">◆ Performance boursière globale de Foncière des Régions par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.◆ Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.
50%	Condition de présence et de performance interne non liée au marché : <ul style="list-style-type: none">◆ Le nombre d'actions de performance est pondéré par un coefficient correspondant à la moyenne des taux de réalisation des objectifs des bonus entre l'année d'attribution et l'année précédant la constatation de la réalisation de la condition de performance.◆ Ce taux de performance moyen sera appliqué au nombre cible d'actions.

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- ◆ que la rétribution long terme des dirigeants est directement liée à la performance boursière de Foncière des Régions
- ◆ qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles de la société : les bonus sont en effet chaque année liés à des objectifs en lien avec le respect des budgets, la mise en œuvre de la stratégie, la croissance des indicateurs, la politique financière, etc.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de « good leaver », ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au Directeur Général et au Directeur Général Délégué a représenté 23% de l'ensemble des actions attribuées au titre de 2017 au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution d'actions gratuites.

e) Autres avantages

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués bénéficient par ailleurs :

- ◆ d'un véhicule de fonction
- ◆ du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France, avec la même participation employeur
- ◆ d'une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC.

f) Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués.

Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 5 décembre 2014 puis par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, par le vote des cinquième et sixième résolutions. L'indemnité de fin de mandat de Dominique Ozanne a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 et sera soumise à l'approbation de

l'Assemblée Générale des actionnaires du 19 avril 2018 dans le cadre de la cinquième résolution.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

(i) Montant théorique de l'indemnité

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

(ii) Critères de performance

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Foncière des Régions est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée
- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de rémunération de Foncière des Régions autre que celle versée au titre de leur mandat social.



La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

g) Jetons de présence

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne perçoivent pas de jetons de présence liés à leur éventuelle participation aux Conseils d'Administration ou de Surveillance des filiales françaises du groupe. Ils peuvent en revanche percevoir des jetons de présence en cas de participation à des Conseils de filiales étrangères.

h) Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

i) Contrat de travail

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de contrat de travail.

j) Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

k) Prime de recrutement (« *Welcome bonus* » ou « *Golden hello* »)

Foncière des Régions n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

4.3.2.4. Mandats et fonctions des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce et de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE n° 809/2004, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société, en France et à l'étranger, au cours des cinq derniers exercices, par chacun des mandataires sociaux de la société en fonction au 31 décembre 2017.

4.3.2.4.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les membres de la Direction Générale



Monsieur Christophe Kullmann

Né le 15 octobre 1965 à Metz (57)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :
Directeur Général de Foncière des Régions

Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière.

À la tête de Foncière des Régions depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration. Depuis 2015, il est également Administrateur Délégué de Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions en Italie.

Depuis 2012, Christophe Kullmann est Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), l'association professionnelle du secteur immobilier coté français. Il est par ailleurs membre du Conseil d'Administration de l'EPRA et membre-fondateur de la Fondation Palladio.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 67 464 (auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit suite à la donation de la nue-propriété)

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015

Date d'expiration du mandat : 31 décembre 2018

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil de Surveillance : Foncière des Murs SCA (société cotée)

Président du Comité Stratégique : FDM Management SAS (jusqu'au 24 janvier 2018)

Membre du Conseil de Surveillance : Immeo SE (société européenne)

Membre du Comité des Nominations et Rémunérations : Foncière Développement Logements – FDL SA (jusqu'au 22 janvier 2018)

Membre du Comité Exécutif et d'Investissement : Beni Stabili S.p.A. SIIQ (société cotée italienne)

Administrateur délégué : Beni Stabili S.p.A. SIIQ (société cotée italienne)

Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA

Gérant : GFR Kléber SARL

Représentant légal de Foncière des Régions, Président : Technical SAS

Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Raphaël, SCI Le Ponant 1986, SCI Omega A, SCI Omega C, SCI Ruhl Côte d'Azur, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 Rue des Cuirassiers, SCI du 288 Rue Duguesclin, SCI du 9 rue des Cuirassiers (depuis le 7 décembre 2017)

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration : FSIF (Syndicat professionnel)

Administrateur : IEIF (Association)

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : IPD France SAS (fin en 2013)

Membre du bureau exécutif : EPRA (fin en 2017)

Représentant permanent de République, Administrateur : BP 3000 SA (fin en 2016)



Monsieur Olivier Estève

Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :
Directeur Général Délégué de Foncière des Régions

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Foncière des Régions en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il supervise aujourd'hui l'ensemble des activités Bureaux de Foncière des Régions (développement, asset management, property management).

Olivier Estève est membre du Comité de Direction et Directeur Général Délégué de Foncière des Régions.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 45 019

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015

Date d'expiration du mandat : 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Président : FDR 2 SAS

Président-Directeur Général : République SA

Président du Conseil d'Administration : Office CB 21 SPPICAV (jusqu'au 7 mars 2018)

Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA (depuis le 1^{er} janvier 2018)

Président du Comité d'Investissement : Foncière des Murs SCA (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Murs SCA (société cotée), Immeo SE (société européenne)

Gérant : Foncière des Régions Développement SNC, GFR Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR 4 EURL, FDR 7 EURL, Fédération EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 2 rue Saint Charles, SARL du 25-27 Quai Félix Faure, SARL du 106-110 rue des Troènes, Telimob Paris SARL, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SCI Pompidou Metz, SNC Palmer Plage, SCI Palmer Montpellier, SCI Dual Center, SCI Charenton, Latepromo SNC, Lenopromo SNC, Promomurs SNC, FDR Participations EURL, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL,

Foncière des Régions Property, SCI Rueil B2, SCI Rueil B3 B4, Wellio (anciennement dénommée SNC OPCO Network – depuis le 28 mars 2017), SNC Le Clos de Chanteloup (depuis le 26 septembre 2017), SNC Bordeaux Lac (depuis le 19 octobre 2017), SNC Sully Chartres (depuis le 19 octobre 2017), SNC Sucy Parc (depuis le 19 octobre 2017), SNC Gambetta Le Raincy (depuis le 19 octobre 2017), Orly Promo SNC (depuis le 24 octobre 2017), Silexpromo SNC (depuis le 26 octobre 2017), SCI du 21 Rue Jean Goujon (depuis le 20 novembre 2017), SNC La Marina Fréjus (depuis le 4 décembre 2017), SNC Villouvette Saint Germain (depuis le 4 décembre 2017), SNC Gauguin St Ouen l'Aumône (depuis le 4 décembre 2017), SNC Le Printemps Sartrouville (depuis le 4 décembre 2017), SNC Normandie Niemen Bobigny (depuis le 4 décembre 2017), SCI Cité Numérique (depuis le 7 mars 2018)

Représentant légal de Fédération, Gérant : Federimmo SCI

Représentant légal de République, Gérant : Gespar SC, Parking de la Comédie SNC, Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC

Représentant légal de République, Président : Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant : Telimob Est SNC, Telimob Nord SNC, Telimob Ouest SNC, Telimob Paca SNC, Telimob Paris SNC, Telimob Rhône-Alpes SNC, Telimob Sud-Ouest SNC

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 1 Rue de Châteaudun, SCI du 2 Rue de l'III, SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 8 Rue M. Paul, SCI du 10 Bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 35/37 Rue Louis Guerin, SCI du 40 Rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar, SCI du 682 Cours de la Libération, SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BL, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH, SCI Euromarseille BH2

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Conseil d'administration : BP 3000 SA (fin en 2016)

Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée – fin en 2013)

Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur : Technical Property Fund 1 SPPICAV (fin en 2014)



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2018 a procédé, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, à la nomination, à compter de ce jour, de Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué pour une durée de 4 ans venant à expiration le 31 décembre 2021.



Monsieur Dominique Ozanne

Né le 1^{er} juillet 1978 à Paris (14^e)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :
Directeur Général de Foncière des Murs

Biographie :

Diplômé de l'ESTP et d'HEC (MS), Dominique Ozanne rejoint Foncière des Régions en 2003 comme chargé de mission auprès du Directeur Général. En 2005, à la création de Foncière des Murs (filiale SIIC de Foncière des Régions destinée à acquérir des portefeuilles externalisés dans l'hôtellerie et les murs d'exploitation), il est nommé Secrétaire Général, puis Directeur du Développement et de l'Asset Management.

Il devient en 2011 Directeur Général de la société Foncière des Murs qui gère plus de 400 hôtels. En 2014, il participe à la création de FDM Management SAS, véhicule dédié aux investissements en murs et fonds dans l'hôtellerie, dont il est Président.

Il fait partie des fondateurs d'AHTOP, association dont la vocation est de fédérer les professionnels de l'hôtellerie et l'ensemble des acteurs économiques soucieux de fournir un hébergement de qualité, au service de l'attractivité touristique française.

Dominique Ozanne est Directeur Général Délégué de Foncières des Régions depuis le 14 février 2018.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 16 863

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 14 février 2018

Date d'expiration du mandat : 31 décembre 2021

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration : B2 Hotel Invest SPPICAV

Président : Foncière Iris SAS, Sables d'Olonne SAS, Campeli (SAS), FDM Gestion SAS, Foncière Ulysse SAS, Foncière B2 Hotel Invest SAS, Foncière B3 Hotel Invest SAS, FDM Management SAS (jusqu'au 24 janvier 2018), Foncière B4 Hotel Invest, Constance SAS (du 26 septembre 2017 jusqu'au 9 février 2018), SO Hospitality SAS (du 1^{er} décembre 2017 jusqu'au 9 février 2018), Nice - M SAS (depuis le 21 décembre 2017)

Directeur Général : Iris Holding France SAS

Président de FDM Gestion, Gérant commandité : Foncière des Murs SCA, société cotée

Président de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant : Foncière Otello SNC, Hôtel 37 Place René Clair SNC, SCI Hôtel Porte Dorée

Président de SO Hospitality, Président : Hermitage Holdco (du 24 janvier 2018 au 9 février 2018)

Président de FDM Management SAS, Président : Financière Hope SAS (jusqu'au 24 janvier 2018), OPCO Rosace SAS (jusqu'au 24 janvier 2018), Hermitage Holdco SAS (jusqu'au 24 janvier 2018)

Président de Constance, Président : OPCO Rosace (du 24 janvier 2018 au 9 février 2018)

Président de FDM Management SAS, Président de Hermitage Holdco SAS, Président : Alliance et Compagnie SAS (jusqu'au 24 janvier 2018), Société Lilloise d'Investissement Hôtelier SAS (jusqu'au 24 janvier 2018)

Président de SO Hospitality, Président de Hermitage Holdco SAS, Président : Alliance et Compagnie SAS (du 24 janvier 2018 au 9 février 2018), Société Lilloise d'Investissement Hôtelier SAS (du 24 janvier 2018 au 9 février 2018)

Président de FDM Gestion, gérant commandité de Foncière Des Murs, Président : SAS Samoëns

Gérant : Foncière Manon SARL, Loire SARL, FDM Gestion Immobilière SNC, SCI Rosace

Administrateur de sociétés anonymes belges : Airport Garden Hotel, Exco Hotel KVK, Invest Hotel KVK, Foncière Vielsalm, Sunparks de Haan, Sunparks Oostduinkerke, Foncière Kempense Meren, Foncière No Bruges Centre, Foncière No Bruxelles Grand Place, Foncière IB Bruges Centre, Foncière IB Bruxelles Aeroport, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière Gand Opera, Foncière Gand Centre, Foncière Bruxelles Expo Atomium, Foncière Antwerp Centre, Foncière No Bruxelles Aeroport, Tulipe Holding Belgique, Narcisse Holding Belgique, Foncière Brugge Station, Foncière Bruxelles Sud, Foncière Louvain Centre, Foncière Liege, Foncière Bruxelles Aeroport, Foncière Bruxelles Tour Noire, Foncière Louvain, Foncière Malines, Foncière Bruxelles Gare Centrale, Foncière Namur

Directeur Général des sociétés allemandes : Iris Berlin GmbH, Iris Essen Bochum GmbH, Iris Frankfurt GmbH, Iris General Partner GmbH, Iris Investor Holding GmbH, Iris Nurnberg GmbH, Iris Stuttgart GmbH, Star Budget Hotel GmbH, BRE/GH II Berlin I Investor GmbH, BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, BRE/GH II Berlin III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden I Investor GmbH, BRE/GH II Dresden II Investor GmbH, BRE/GH II Dresden III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden IV Investor GmbH, BRE/GH II Dresden V Investor GmbH, BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH

Directeur des sociétés espagnoles : Investment FDM Rocatierra S.L, Bardiomar S.L, Trade Center Hotel S.L.U

Membre suppléant : Comité de Partenariat de Foncière Développement Tourisme (SPPICAV)

Membre des comités suivants : Comité de Partenariat de SAS SAMOËNS, Comité Stratégique de Iris Holding France SAS, Conseil de Gérance de SCI Dahlia, Comité de Partenariat de SCI Hôtel Porte Dorée (jusqu'au 24 janvier 2018)

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur : Iris Invest 2010 SPPICAV, Camp Invest SPPICAV

Gérant de sociétés luxembourgeoises : Maro Lux SARL, Roma Lux



Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

4.3.2.4.2. Liste des mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil d'Administration



Monsieur Jean Laurent

Né le 31 juillet 1944 à Mazamet (81)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :
Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions

Biographie :

Jean Laurent est diplômé de l'École Nationale Supérieure de l'Aéronautique (1967) et titulaire du Master of Sciences de Wichita State University.

Il a fait toute sa carrière dans le groupe Crédit Agricole, d'abord dans les caisses du Crédit Agricole de Toulouse, puis du Loiret et de l'Île-de-France où il a exercé ou supervisé différents métiers de la banque de détail.

Il a ensuite rejoint la Caisse Nationale du Crédit Agricole, d'abord comme Directeur Général Adjoint (1993-1999), puis comme Directeur Général (1999-2005). À ce titre, il a assumé la mise sur le marché de Crédit Agricole SA (2001), puis l'acquisition et l'intégration du Crédit Lyonnais dans le groupe Crédit Agricole.

Administrateur de sociétés, il a été nommé Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions en 2011.

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Administrateur : Beni Stabili SpA SIIQ (société cotée étrangère)

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur, Administrateur Référent et Président du Comité de Nomination et de Rémunération : Danone SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Vice-président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'Audit et membre du Comité Financier : Eurazeo SA (société cotée – fin en 2017)

Administrateur : Unigrains SA (fin en 2014)

Président du Comité de Responsabilité Sociale : Danone SA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration : Institut Europlace de Finance (Fondation)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 575

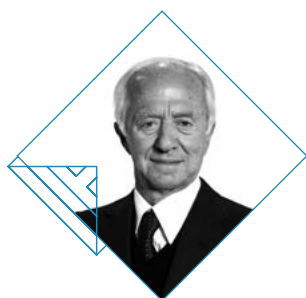
Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration, Administrateur indépendant
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018



Monsieur Leonardo Del Vecchio

Né le 22 mai 1935 à Milan – Italie
Nationalité italienne
Adresse professionnelle : 24, avenue Princess Grace – Le Roccabella, 98000 Monaco

Fonction principale exercée :
Président-Directeur Général de Luxottica Group SpA

Biographie :

Leonardo Del Vecchio est le Président et le fondateur du groupe Luxottica, leader mondial du design, de la fabrication et de la distribution dans le domaine de l'optique, qui est coté au New York Stock Exchange depuis 1990. Depuis 2000, le groupe est également coté au Milan Stock Exchange, où il est un acteur majeur de l'index S&P/MIB des sociétés blue chip, avec une capitalisation boursière de plus de 24 Md€. En 1986, Monsieur Del Vecchio fut nommé « Cavaliere del Lavoro », décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 1

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur et Vice-Président du Conseil d'Administration

Président du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Administrateur : Beni Stabili SpA SIIQ (société cotée étrangère)

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur : Delfin SARL (société étrangère), Aterno SARL (société étrangère), Luxottica Group SpA (société cotée étrangère), GIVI Holding SpA (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Julius Baer SGR Spa (société étrangère), Gianni Versace Spa (société étrangère)

ACM VIE SA

34, rue du Wacken, 67000 Strasbourg
RCS Strasbourg TI 332 377 597

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 6 269 881

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Murs SCA (société cotée)

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur : Serenis Assurances SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Massena SA, ACM Ré SA (société étrangère), Agrupacion ACMI SA (société étrangère), AMGEN Seguros (société étrangère), GACM Espagne (société étrangère), Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Membre du Comité d'Audit : GACM Espagne SA (société étrangère), AMGEN, Atlantis Vida, Agrupacion AMCI, AMSYR

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière Massena SCA (changement de forme en 2015), SCPI Ouest Pierre Investissement (fin en 2017)

Administrateur : Korian (société cotée – fin en 2014), Foncière Développement Logements – FDL (société cotée – fin en 2013), Foncière des 6^e et 7^e arrdts de Paris SA (société cotée – fusion absorption en 2015), Serenis Vie SA (fusion absorption en 2016), ACMN IARD (fin en 2016), Partners Assurances SA (société étrangère – jusqu'au 9 mars 2017)



Madame Catherine Allonas Barthe

Née le 18 janvier 1955 à Strasbourg (67)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 42, rue des Mathurins, 75008 Paris

Fonction principale exercée :
Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel

Biographie :

Catherine Allonas Barthe est titulaire d'une maîtrise de mathématiques. Diplômée de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), elle exerce depuis 2003 les fonctions de Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel. Elle est en outre Directeur Général d'ACM Vie Mutuelle. Auparavant, Catherine Allonas Barthe a exercé de 1992 à 2003 les fonctions de Directeur Financier de SOCAPI, filiale des banques CIC.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : Néant

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Directeur Général : Assurances du Crédit Mutuel Vie SAM

Directeur Général Délégué : Assurances du Crédit Mutuel Vie SA

Président du Conseil d'Administration : Foncière Masséna SA

Président : Mutuelles Investissement SAS

Membre du Directoire, Directeur Général adjoint : Groupe des Assurances du Crédit Mutuel SA

Représentant permanent d'ACM Vie SA, Administrateur : Serenis Assurances SA, Valinvest Gestion SICAV

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Représentant permanent d'Adepi SA, Administrateur : CM-CIC Asset Management SA

Représentant permanent de GACM SA, Administrateur : GACM Espagne SA (société étrangère)

Représentant permanent de BFCM, Administrateur : CIC SA

Représentant permanent de Placinvest, membre du Conseil de Surveillance : CM-CIC Investissement SA

Gérant : ACM SCI

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : CIC SA (société cotée – fin en 2017)

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, membre du Conseil de Surveillance : CM-CIC Asset Management (fin en 2013)

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, Administrateur : Foncière de Paris (société cotée – fin en 2015)

Représentant permanent de Paragection 2, Administrateur : CM-CIC Asset Management SAS (fin en 2014)

Président : Masséna Property SAS (fusion absorption en novembre 2015)



Monsieur Romolo Bardin

Né le 23 avril 1978 à Belluno (Italie)
Nationalité italienne
Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée :
Directeur Délégué de Delfin SARL

Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise. Il est Directeur Délégué de Delfin Sarl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 4 585

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Gérant : Batistica SARL, Immeo Berlin I SARL, Immeo Berlin V SARL, Immeo Lux SARL, Immeo Berlin Prime SARL, Berlin Prime Commercial SARL, Immeo Valore 4 SARL, Immeo Valore 6 SARL

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Directeur Délégué : Delfin SARL (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration : Assicurazioni Generali S.p.a (société cotée étrangère)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général de sociétés étrangères : Aterno SARL, DFR Investment SARL, Delfin Finance SA, Immochapelle SA, Vast Gain SARL

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Représentant permanent d'Aterno, Administrateur : Foncière des Régions SA (société cotée – fin en 2015)

Membre du Conseil d'Administration : Molmed SpA (société cotée étrangère – fin en 2014), Acciaitalia S.p.a (société étrangère – fin en 2017)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général de sociétés étrangères : DFR Holding SARL (fin en 2017), Redfern SARL (fin en 2017)



Madame Delphine Benchetrit

Née le 1^{er} septembre 1968 à Paris (75)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 76, avenue d'Iéna, 75116 Paris

Fonction principale exercée :
Directeur associé de Finae Advisors

Biographie :

Delphine Benchetrit est diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Paris et titulaire d'un master Corporate Finance. Elle a débuté sa carrière en 1994 en qualité d'investisseur au sein du groupe Affine, puis a exercé le métier de banquier chez Natixis. En 2004, elle crée, en qualité d'Executive Director, le département immobilier de Lehman Brothers France.

Depuis 2009, Delphine Benchetrit a fondé et dirige la société Finae Advisors, société indépendante de conseil en financement dédiée aux investisseurs immobiliers.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 189

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Date de nomination : 17 avril 2015

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur et membre du Comité des Rémunérations : Affine SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur et membre du Comité d'Audit : Züblin Immobilière France (fin en 2015)



Monsieur Jean-Luc Biamonti

Né le 17 août 1953 à Monaco
Nationalité monégasque
Adresse professionnelle : 8, rue du Gabian, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco

Fonction principale exercée :
Président Délégué de Société des Bains de Mer Monaco

Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans. En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe. Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME.

Depuis janvier 2013, il occupe les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco dont il est Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 460

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant
Membre du Comité d'Audit

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011
Date de renouvellement : 17 avril 2015 et 26 avril 2017
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S. B. M. – société cotée étrangère)

Administrateur : S. F. E.

Président : S. B. M. USA Inc.

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur : S. H. L

Président du Comité d'Administration : Betclac Everest Group

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant



Madame Sigrid Duhamel

Née le 1^{er} décembre 1965 à Paris (75)
Nationalité française et danoise
Adresse professionnelle : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy les Moulineaux

Fonction principale exercée :
Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

Biographie :

Sigrid Duhamel est Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France depuis le 29 septembre 2017. Auparavant, elle exerçait la fonction de Président de CBRE Global Investors France.

Après son diplôme de l'ESTP en 1990, elle rejoint Bouygues Construction pour gérer, pendant quatre ans, des chantiers de réhabilitation lourde et de construction industrielle. Elle décroche ensuite un MBA à l'INSEAD et intègre le groupe américain United Technologies, où elle gère pendant trois ans des activités de fusions acquisitions. Après une expérience de quatre ans dans le recrutement de cadres dirigeants chez Eric Salmon & Partners, elle s'oriente en 2005 vers l'immobilier, chez Tishman Speyer à Londres, où elle est en charge pendant quatre ans du *business development* en Europe. En 2008, elle rejoint Carrefour Property, où elle exerce pendant trois ans les fonctions de Directeur du Développement International avant de rejoindre en juin 2011 le Groupe PSA Peugeot Citroën en tant que Directeur Immobilier.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 252

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 28 avril 2014

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur indépendant et membre des Comités Stratégique et d'Audit : CNIM (société cotée)

Trustee : ULI (Urban Land Institute)

Membre : CFI (Cercle des Femmes de l'Immobilier)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : SA Selectirente (société cotée – fin en septembre 2017)

Président : ULI (Urban Land Institute) France (association – fin en 2016)

Administrateur : Association des Directeurs Immobiliers (ADI) – fin en 2015



Monsieur Bertrand de Feydeau

Né le 5 août 1948 à Paris (75)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 5 bis, rue Volney, 75002 Paris

Fonction principale exercée :
Président de la Fondation Palladio

Biographie :

Après une formation juridique, Sciences Po et l'École du Louvre, Bertrand de Feydeau a débuté sa carrière dans l'immobilier (Groupe de l'Union Internationale Immobilière) et a participé, en tant que Directeur Financier, à son développement à travers le monde entre 1972 et 1982.

En 1982, il intègre l'équipe de Claude Bébear, groupe d'assurances régional qui, en quelques années, sous le nom d'AXA, deviendra l'un des principaux groupes mondiaux de l'activité financière. Responsable pendant 18 ans de l'activité immobilière du groupe, il a participé à la structuration des dites activités en vue de leur donner une dimension internationale et financière.

En 2000, il rejoint, à l'appel de Monseigneur Lustiger, le diocèse de Paris en qualité de Directeur Général des Affaires économiques et fut le Maître d'Ouvrage de la restauration du Collège des Bernardins, inauguré en septembre 2008.

Depuis juillet 2010, il est Président de la Fondation des Bernardins.

Il est aujourd'hui Président de Foncière Développement Logements et Administrateur de différentes sociétés immobilières (Affine, Foncière des Régions) et Président de la Fondation Palladio.

Par ailleurs, il est Vice-Président de la Fondation du Patrimoine et Vice-Président des Vieilles Maisons Françaises.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 362

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant
Président du Comité d'Audit
Date de nomination : 31 janvier 2011
Date de renouvellement : 17 avril 2015
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration : Foncière Développement Logements – FDL SA
Président du Comité d'Investissement et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : Foncière Développement Logements – FDL SA (jusqu'au 22 janvier 2018)

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Président-Directeur Général : Société des Manuscrits des Assureurs Français
Administrateur : Affine (société cotée), Société Beaujon SAS, Sefri-Cime
Mandats associatifs : Président de la Fondation des Bernardins, Président de la Fondation Palladio, Administrateur de la Fondation du Patrimoine (Vice-Président), Administrateur des Vieilles Maisons Françaises (Vice-Président), Administrateur de la F.S.I.F. (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), Administrateur du Club de l'Immobilier

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Klemurs (société cotée), Klepierre (société cotée – fin en 2017)

COVÉA COOPÉRATIONS

14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans
RCS Le Mans 439 881 137

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 500

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur
Date de nomination : 17 février 2016
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur : Assurland.com SA, Caja de Seguros Reunidos – Compania de Seguros y Reaseguros SA (CASER – société étrangère), Carma SA, Covéa Agora GIE, DAS SA, Gespre Europe SA, GMF Assurances SA, Lybnet Assurances SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Président du Comité Stratégie : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS

Membre : Cibail GIE, Covéa Immobilier Support GIE

Membre du Conseil de Surveillance : Lybnet Assurances SA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : AZ Plus SA (fin en 2015), Covéa Caution SA (fin en 2015), E-Santé SA (fin en 2014), Eurosic SA (fin en 2017), Le Mans Conseil SA (fin en 2015)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Fleet SA (fin en 2015), Covéa Risks SA (fin en 2015), Fincorp SAS (fin en 2015)

Membre du Comité des Investissements : Eurosic SA (fin en 2017)

Membre du Comité du Développement Durable : Eurosic SA (fin en 2017)



Monsieur Éric Lécuyer

Né le 7 août 1969 à Orléans (45)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint Lazare, CS 10020, 75009 Paris

Fonction principale exercée :

Directeur Pilotage, Performance, Participations de Covéa

Biographie :

Diplômé d'un DEA en Economie et Finance, Éric Lécuyer débute sa carrière en 1996 au sein du Groupe AZUR-GMF pour lequel il exerce différentes fonctions sur les métiers études, reporting, audit. De 2004 à 2011, au sein de Covéa Finance, société de gestion de portefeuille de Covéa, Éric Lécuyer supervise également les pôles Opérations, Contrôle des risques, Systèmes d'information et Communication-Marketing.

De 2012 à 2015, il devient Directeur Central Comptabilités et Contrôle Économique MMA puis Covéa.

Éric Lécuyer est aujourd'hui Directeur Pilotage, Performance, Participations de Covéa, Responsable du Pilotage Stratégique, du Pilotage Économique, de l'Actuariat et du Suivi des Participations Covéa.

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Représentant de MMA Vie Assurances Mutuelles, Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance

Représentant de MMA Vie Assurances Mutuelles, Président : MIDEPP

Représentant de MAAF Assurances SA, membre du Conseil de surveillance : Effi Invest 1

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : Néant

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions jusqu'au 31 décembre 2017 :

Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 1^{er} avril 2017



Postérieurement à la clôture de l'exercice 2017, Laurent Tollié a été désigné, à compter du 1^{er} janvier 2018, en qualité de nouveau représentant permanent de Covéa Coopérations au sein du Conseil d'Administration de Foncière des Régions, en remplacement d'Eric Lécuyer.



Monsieur Laurent Tollié

Né le 9 octobre 1963 à Saigon (Viêt Nam)

Nationalité Française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, CS 10020, 75009 Paris

Fonction principale exercée :

Directeur Général Investissements de Covéa

Biographie :

Polytechnicien, diplômé de l'ENSAE et actuaire (IAF), Laurent Tollié débute sa carrière en 1990 comme chargé d'études statistiques au contrôle de gestion de la GMF. Il devient en 1994 Directeur Technique de la GMF, puis Directeur Technique et Directeur Informatique d'AZUR-GMF, tout en étant membre du Comité Exécutif du Groupe AZUR-GMF.

En 2006, il est nommé Directeur Général Délégué Assurances de la GMF et devient membre du Comité de Direction Générale Covéa, puis du COMEX de Covéa.

En juillet 2013, il est nommé Directeur Général de GMF Assurances. Depuis le 1^{er} janvier 2018, il est Directeur Général Investissements de Covéa, et Directeur Général de Covéa Coopérations.

Nombre d'actions détenues : Néant

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent à compter du 1^{er} janvier 2018 de Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements depuis le 14 février 2018

Date de nomination : 1^{er} janvier 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil d'administration : Téléassurances SA

Directeur Général : GMF Assurances SA

Président-Directeur Général : La Sauvegarde SA

Administrateur : UGM Défense Sécurité

Membre du Comité Technique : ANS GMF Vie (association)

Représentant d'Assistance Protection Juridique SA, Administrateur : GMF Vie SA

Représentant d'Assurances Mutuelles de France, Administrateur : Groupement de Fournitures et de Moyens Informatiques GIE

Représentant de la Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, Administrateur : GMF Assurances SA

Représentant de GMF Assurances SA, Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS,

Représentant de GMF Assurances SA, Administrateur : Cibail GIE, Covéa Immobilier Support GIE

Représentant de La Sauvegarde SA, Administrateur : Assistance Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, Fidélia Services SA, AGSI GIE

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Conseil d'Administration : Assistance Protection Juridique SA (fin en 2013), GMF Vie (fin en 2015), AGSI GIE (fin en 2015), Groupement de Fournitures et de Moyens Informatiques GIE (fin en 2015)

Président : Covéa Technologies SAS (fin en 2013),

Directeur Général : Covéa Achats GIE (fin en 2013)

Administrateur et Vice-Président : Dreaml't Fondation partenariale (fin en 2015)

Représentant de GMF Assurances S.A, Administrateur : Novéa Assurances SA (fin en 2013), Covéa Immobilier Services GIE (fin en 2014)

Représentant de La Sauvegarde SA, Administrateur : GMF Vie SA (fin en 2013)



Madame Sylvie Ouziel

Née le 18 mars 1970 à Boulogne-Billancourt (92)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 7 rue Dora Maar, 93400 Saint-Ouen

Fonction principale exercée :
Allianz Worldwide Partners – Global Assistance CEO – Asia Pacific CEO

Biographie :

Sylvie Ouziel est, depuis 2016, Global CEO Assistance (connu en France sous la marque Mondial Assistance) et CEO Asie Pacific d'Allianz Worldwide Partners.

Diplômée de Centrale Paris, Sylvie Ouziel était auparavant Président-Directeur Général d'Allianz Managed Operations & Services (Amos), l'entité de services partagés créée par Allianz pour développer des synergies entre ses différentes filiales.

Elle avait précédemment occupé le poste de Directeur Général Adjoint Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting), entreprise au sein de laquelle elle a effectué le début de sa carrière, prenant, pendant 20 ans, différentes fonctions de leadership lui apportant une forte exposition internationale.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 425

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 24 avril 2013

Date de renouvellement : 26 avril 2017

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Membre du Conseil d'Administration : AWP Health & Life, AWP P&C

Membre du Conseil de Surveillance : M6 Métropole TV (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil : AMOSA (Amos of America – société étrangère)

Président-Directeur Général : Allianz Managed Operations & Services (Amos – société étrangère)

PREDICA

50/56, rue de la Procession, 75015 Paris
RCS Paris 334 028 123

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 5 305 619

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 et 26 avril 2017

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Murs SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPCCI

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Administrateur : AEW Immocommercial OPCI, CAA Commerces 2 OPCI, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Eurosic SA (société cotée), Previso Obsèques SA, La Médicale

de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Predica Habitation OPCI, Predica Bureaux OPCI, Predica Commerces OPCI, River Ouest OPCI, Sanef SA (société cotée), Korian-Medica SA (société cotée), Frey SA (société cotée), Lesica, Messidor OPCI, CA Life Greece SA (société étrangère), Louvresses Development I SAS, Fonds Nouvel Investissement 1 (SICAV), Fonds Nouvel Investissement 2 (SICAV), Fonds Stratégique de Participations (SICAV), Ramsay Générale de Santé SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA, Carmila, B Immobilier

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Effi-Invest I SCA, Effi-Invest II SCA, Ofelia SAS, Unipierre Assurance SCPI, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA, Interfimo SA, Preim Healthcare

Co-Gérant : Predicare SARL

Censeur : Siparex Associés SA, Tivana France Holding SAS

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : Lion SCPI (fin en 2015)

Président : Citadel SAS, Citadel Holding SAS

Administrateur : République (jusqu'au 29 décembre 2017), Foncière Développement Logements – FDL (jusqu'au 22 novembre 2017), Logistis



Monsieur Jérôme Grivet

Né le 26 mars 1962 à Londres
Nationalité française
Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92120 Montrouge

Fonction principale exercée :
Directeur Général Adjoint du Crédit Agricole SA en charge du Pôle Finances Groupe

Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie. De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon. De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Directeur Général de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA. Depuis le 21 mai 2015, il est Directeur Général Adjoint du Crédit Agricole SA en charge du Pôle Finances Groupe.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : Néant

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur
Membre du Comité Stratégique et des Investissements
Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations
Date de nomination : 31 janvier 2011
Date de renouvellement : 17 avril 2015 et 26 avril 2017
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Directeur Général Adjoint et Membre du Comité Exécutif : Crédit Agricole SA (société cotée)
Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, Korian SA (société cotée), Nexity (société cotée), CACEIS, CACEIS Bank France
Membre du Conseil de Surveillance : Fonds de Garantie des Dépôts

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président : CA Life Greece SA (société étrangère)
Représentant permanent de Predica, Président : Fonds Stratégique de Participations (SICAV)
Administrateur, Président du Conseil d'Administration : Spirica SA
Vice-Président : BES Vida
Directeur Général : Crédit Agricole Assurances SA, Predica SA
Administrateur : Icade SA (société cotée), Caagis SAS, Crédit Agricole Vita SpA (société étrangère), Pacifica SA, CA Indosuez Private Banking, CA Cheuvreux, Cedicam, Ubaf, Newedge Group, Lcl Obligation Euro
Directeur Général Délégué, membre du Comité Exécutif : Calyon
Managing Director : CLSA BV, Sticking CLSA Foundation
Représentant permanent de Calyon, Administrateur : Fletirec
Représentant permanent de Predica, Administrateur : Siparex Associés, La Médicale de France
Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances SA, Administrateur : Caci SA
Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance : CA Grands Crus SAS, Cape
Président-Directeur Général, Administrateur : Mescas
Président : SNGI, CA Assurances Italie Holding, Dolcea Vie
Censeur : Aéroport de Paris, CA Immobilier, La Médicale de France SA



Madame Patricia Savin

Née le 19 mars 1966 à Grenoble (38)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris

Fonction principale exercée :
Avocate associée chez DS Avocats

Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle co-dirige le Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la logistique, aux sols pollués, et à la ville durable. Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013. Présidente de l'association Orée et de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion (Charte de l'environnement, préjudice écologique...). Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis de Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : Néant

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit depuis le 14 février 2018

Date de nomination : 27 avril 2016

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant



Madame Catherine Soubie

Née le 20 octobre 1965 à Lyon (69)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris

Fonction principale exercée :
Directrice Générale d'Arfilia

Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directeur Général Adjoint de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010. En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également administrateur indépendant au sein du Conseil d'Administration de Korian.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 650

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations depuis le 26 avril 2017

Date de nomination : 27 avril 2016

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Directrice Générale : Arfilia

Administrateur, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Korian SA (société cotée)

Présidente : Financière Verbatteam

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur, membre du Comité d'Audit : Medica SA (société cotée)

Managing Director, Head of Banking France & Belgium – Luxembourg : Barclays



Monsieur Pierre Vaquier

Né le 30 décembre 1956 à Bourgneuf (23)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 7 Allée des Pins, 92100 Boulogne-Billancourt

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Real Assets Investment Managers SAS

Biographie :

Pierre Vaquier a plus de 35 ans d'expérience dans la finance et l'investissement immobilier.

Pierre Vaquier a occupé plusieurs fonctions en France et aux États-Unis chez Paribas et chez AXA. Diplômé d'H.E.C. en 1980, il devient Associé au sein du département international de la banque d'investissement de Paribas pendant deux ans. Il rejoint ensuite New York comme responsable des activités d'investissement liées à l'immobilier, avant d'être nommé Directeur Général de Paribas Properties Inc. jusqu'en 1992, puis Associé de Paribas Asset Management.

En 1993, il rejoint AXA en tant que Directeur du Développement d'AXA Immobilier à Paris.

Il devient PDG de Colisées Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé PDG d'AXA REIM, poste qu'il a occupé jusqu'en janvier 2017.

Pierre Vaquier est membre de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017 : 272

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 et 26 avril 2017

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué : Real Assets Investment Managers SAS

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement : Mercialis (société cotée)

Président du Conseil d'Administration : FDV Venture SA (société étrangère – fin en 2017), AXA REIM SGP SA (fin en 2017), FDVII Venture SA (société étrangère – fin en 2017), AXA Reim Italia SARL (société étrangère), Dolmea Real Estate SA

Représentant permanent d'AXA REIM France : AXA Reim SGP SA, IPD France SAS, AXA Aedificandi SICAV

Représentant permanent d'AXA France Vie, Administrateur : Segecs SCS

Administrateur : Drouot Pierre SPPICAV, Pierre Croissance SPPICAV, Ugimmo SPPICAV, AXA Selectiv'immobilier SPPICAV (fin en 2017), Axa Real Estate Investment Managers US LLC (société étrangère – fin en 2017), FDV II Participation Company SA (fin en 2017), DV III General Partner SA (fin en 2017), DV IV General Partner (fin en 2017), FSIF (fin en 2017), Ahorro Familiar SA (société étrangère – fin en 2017), EOIV Management Company (société étrangère), European Retail Venture SA (société étrangère), FDV II Participation Company SA (société étrangère)

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations : Foncière des Régions SA (société cotée – jusqu'au 17 avril 2015)

Administrateur et Directeur Général : AXA REIM SA (fin en 2017)

Président-Directeur Général : AXA REIM France SA (fin en 2017)

Président : Colisée Gérance SAS (fin en 2017)

Membre du Comité de Direction : Axa Suduiraut SAS (fin en 2017)

Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance : Logement Français SA (ex-SAPE) (fin en 2017)

Président et membre du Conseil de Surveillance : AXA Investment Managers Deutschland GmbH (société étrangère) (fin en 2017)

Administrateur et Président du Comité des Investissements : Carmilla SAS (fin en 2017)

Membre du Conseil de Surveillance : Sefricime Activité et Services SAS (fin en 2017)



4.3.3. Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société

4.3.3.1. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2017

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre de titres détenus au 31/12/2017 (à la connaissance de la société)
Christophe Kullmann	17 065 actions ⁽¹⁾	34,01	-	-	67 464 ⁽²⁾
Olivier Estève	8 459 actions ⁽¹⁾	33,28	-	-	45 019

(1) Attribution gratuite d'actions devenues disponibles au cours de l'année 2017.

(2) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit, suite à donation de la nue-propriété.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

- ◆ Christophe Kullmann détient en pleine propriété 82 727 actions suite à l'attribution définitive de 15 263 actions gratuites livrées le 19 février 2018 ;
- ◆ Olivier Estève détient 52 827 actions suite à l'attribution définitive de 7 808 actions gratuites livrées le 19 février 2018.

4.3.3.2. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2017

Membres du Conseil d'Administration	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre de titres détenus au 31/12/2017 (à la connaissance de la société)
Jean Laurent	-	-	-	-	575
Leonardo Del Vecchio	-	-	-	-	1
ACM Vie	253 839	78,79	-	-	6 269 881
Catherine Allonas Barthe	-	-	-	-	0
Romolo Bardin	315	78,79	-	-	4 585
(personnes liées à Romolo Bardin)	2 194 050	79,59	-	-	21 288 050
Delphine Benchetrit	189	79,813	-	-	189
Jean-Luc Biamonti	31	78,79	-	-	460
Covea Coopérations	-	-	-	-	500
(personnes liées à Covea Coopérations)	113 613	76,82	2 296 147	82,76	6 333 241
Éric Lécuyer	-	-	-	-	0
Sigrid Duhamel	-	-	-	-	252
Bertrand de Feydeau	-	-	-	-	362
Sylvie Ouziel	-	-	-	-	425
Predica	706 854 ⁽¹⁾	79,68	-	-	5 305 619
Jérôme Grivet	-	-	-	-	0
Patricia Savin	-	-	-	-	0
Catherine Soubie	-	-	-	-	650
Pierre Vaquier	-	-	-	-	272

(1) dont 367 302 actions reçues en rémunération de l'apport en nature consenti à la société portant sur 10 494 348 actions Foncière Développement Logements.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Romolo Bardin a cédé 1 200 actions Foncière des Régions portant ainsi sa détention à 3 385 actions.

4.3.4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au point 5.2.1.12 du document de référence, étant précisé que Foncière des Régions a maintenu, au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'Assemblée Générale.

Conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, le droit de participer pour tout actionnaire à l'Assemblée ou de s'y faire représenter est subordonné à l'inscription en compte de ses titres soit en son nom, soit au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (*record date*), soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, BNP Paribas Securities Services, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

La *record date* de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018 est fixée au mardi 17 avril 2018.

En conséquence, la date à laquelle l'action doit être négociée pour donner notamment droit à participer à l'Assemblée Générale (*ex date*) est fixée au 12 avril 2018 (soit en France J-5 avant l'Assemblée Générale).

L'actionnaire dispose de trois moyens pour exercer son droit de vote :

- ◆ assister personnellement à l'Assemblée Générale en demandant une carte d'admission
- ◆ utiliser un formulaire de vote par correspondance ou par procuration, qui lui offre la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
 - ◆ donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale : celui-ci émettra alors en son nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets
 - ◆ voter par correspondance en suivant les instructions de vote mentionnées
 - ◆ donner procuration à toute autre personne physique ou morale de son choix assistant à l'Assemblée Générale en inscrivant les coordonnées de cette personne
- ◆ voter par Internet avant la tenue de l'Assemblée Générale.

À l'issue de chaque Assemblée Générale, la société publie sur son site Internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

4.3.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange.

4.3.5.1. Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée au point 5.3.2. et 5.3.3. du document de référence.

4.3.5.2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

L'article 8.1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû

être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital social.

L'article 8.2 des statuts de la société prévoit pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

À la date du document de référence, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

4.3.5.3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance

Ces éléments sont exposés au point 5.3.4. du document de référence.



4.3.5.4. Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

4.3.5.5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

4.3.5.6. Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

4.3.5.7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

4.3.5.8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au point 4.3.1.4.1 ci-dessus et aux paragraphes 5.3.8. et 5.5.1.4 du document de référence. Les délégations accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au point 4.3.7 ci-dessous.

4.3.5.9. Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Foncière des Régions des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

4.3.5.10. Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Les indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux de la société sont détaillées aux paragraphes 4.3.2.1.2.6. et 4.3.2.3.2. ci-dessus.

4.3.6 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les conventions suivantes conclues au cours de l'exercice 2017, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et d'autre part, une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital par la société, à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :

◆ Pacte d'associés conclu le 7 décembre 2017 entre Foncière des Régions et Assurances du Crédit Mutuel Vie SA en présence de la société SCI du 15 rue des Cuirassiers relatif à l'opération Silex 1

◆ Pacte d'associés conclu le 7 décembre 2017 entre Foncière des Régions et Assurances du Crédit Mutuel Vie SA en présence de la SCI du 9 rue des Cuirassiers relatif à l'opération Silex 2

◆ Avenant n° 1 au pacte d'associés du 18 juin 2015 conclu le 26 décembre 2017 entre Foncière des Régions et SCI DS Campus en présence de la société Predica et de SCI Latécoère 2 relatif à l'opération DS Campus.

4.3.7 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée Générale consent régulièrement au Conseil d'Administration des autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse de ces délégations en cours de validité accordées par les Assemblées Générales des actionnaires du 27 avril 2016 et du 26 avril 2017 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2017 et postérieurement à la clôture.

Date d'Assemblée Générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation		
			2016 :	2017 :	2018 :
27 avril 2016 Vingt-deuxième résolution	Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 27/06/2019	2016 : Attribution gratuite de 212 501 actions	2017 : Attribution gratuite de 130 953 actions	2018 : Attribution gratuite de 144 523 actions
26 avril 2017 Seizième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 22 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2019			Néant
26 avril 2017 Dix-huitième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 55 000 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières fixé à 750 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2019			Néant
26 avril 2017 Dix-neuvième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 €. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 22 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2019			Néant
26 avril 2017 Vingtième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, dans la limite de 10% du capital de la société. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2019			Néant



Date d'Assemblée Générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
26 avril 2017 Vingt-et-unième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 10% du capital social. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2019	22 novembre 2017 : émission de 916 951 actions en rémunération des apports en nature par Predica, Cardif Assurance Vie, et Generali Vie de l'intégralité de leurs actions Foncière Développement Logements
26 avril 2017 Vingt-deuxième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2019	Néant



4.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

À l'Assemblée Générale de la société Foncière des Régions,

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'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. 225-31 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 à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1. Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère 2

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société, représenté par M. Jérôme Grivet et associé de la S.C.I. DS Campus.

Nature et objet

Avenant conclu le 26 décembre 2017 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2.

Modalités

Le 18 juin 2015, votre société, Predica et S.C.I. DS Campus désignée Holding Predica, ont conclu un pacte d'associés dans le cadre du partage de l'opération d'extension du campus Dassault Systèmes à Vélizy-Villacoublay (« DS Campus »), conformément au protocole d'investissement conclu le 18 juin 2015.

Lors de sa séance du 22 novembre 2017, votre Conseil d'Administration a autorisé la conclusion d'un avenant prenant effet le 26 décembre 2017 afin de modifier les modalités de poursuite de ce dernier et renforcer les modalités de contrôle de votre société sur la S.C.I. Latécoère 2.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le Conseil d'Administration de votre société a considéré que la conclusion de cet avenant au pacte d'associés a pour intérêt de renforcer les modalités de contrôle de votre société sur la S.C.I. Latécoère 2, et de lui permettre de la consolider désormais par intégration globale.

2. Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers relatif aux opérations Silex 1 et Silex 2

Personne concernée

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représenté par Mme Catherine Allonas et associé des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers.

a) Nature et objet

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers.



Modalités

Le 19 octobre 2017, votre Conseil d'Administration a autorisé la mise en place de deux pactes d'associés avec Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. dans le cadre du partage des actifs immobiliers Silex 1 et Silex 2 situés à Lyon Part-Dieu. Les conditions financières de cette opération de partage ont fait l'objet d'une attestation d'équité émise par un expert indépendant en date du 17 novembre 2017 et présentée à votre Conseil d'Administration.

Les pactes d'associés conclus le 7 décembre 2017 ont pour objet d'organiser les relations d'associés au sein des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers relatif aux opérations Silex 1 et Silex 2. Votre société sera en charge de la gestion opérationnelle des sociétés et des actifs. Ces sociétés sont dotées de comités ad hoc (les « Comités d'Orientation ») qui ont une mission de supervision à l'égard du gérant de la société.

Les pactes d'associés prendront fin le 7 décembre 2032, renouvelables par tacite reconduction pour des périodes successives de 2 ans.

b) Nature et objet

Garantie de rendement entre votre société et Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A.

Modalités

Dans le cadre du projet Silex et pour la détermination des conditions notamment financières de son entrée au capital des sociétés, Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. a demandé à votre société de lui consentir une garantie de rendement relative aux sommes investies.

Votre société a consenti à Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ◆ 2,80% par an au cours de la période commençant à la date de signature de la garantie de rendement et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2, soit seize mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre mois à compter de la signature de la garantie de rendement.
- ◆ Sous déduction de toute somme versée par une des SCI à Assurances du Crédit Mutuel Vie SA à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de garantie de rendement.
- ◆ Dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à Assurances du Crédit Mutuel Vie SA, le partenaire devra reverser ces sommes à votre société dans les dix jours ouvrés de leur perception.

Au titre de la garantie, la charge supportée par votre société pour l'exercice 2017 est de 0,2 M€.

Motifs justifiant de l'intérêt des conventions pour la société

Votre Conseil a motivé ces conventions de la façon suivante :

Le Conseil d'Administration de votre société a considéré que la conclusion de ces partenariats avec Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. permettrait à votre société de :

- ◆ cantonner son exposition au marché de la Part-Dieu,
- ◆ réduire le risque unitaire de développement en blanc sur un actif de grande taille,
- ◆ cristalliser une partie de la création de valeur liée à ces projets.

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

3. Avec M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué de votre société

Nature et objet

Engagement pris au bénéfice de M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Le 14 février 2018, votre Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a consenti à M. Dominique Ozanne, sous réserve de la constatation préalable par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance ci-dessous, appréciée à la date de cessation de son mandat de Directeur Général Délégué et en contrepartie de l'abandon sans indemnités de son contrat de travail, le bénéfice potentiel d'une indemnité de départ en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, étant précisé que cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Le montant théorique de l'indemnité à verser à M. Dominique Ozanne serait égal à douze mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale.



Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité attribuée dans les mêmes conditions que celles consenties au Directeur Général et au Directeur Général Délégué serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes exigeants tels qu'ils résultent de la politique de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués :

- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions. Si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée.
- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Dominique Ozanne ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

Le Conseil a considéré ainsi que la détermination des critères de performance énoncés ci-dessus lui permettra, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, la performance objective et réelle de Dominique Ozanne. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

L'indemnité de M. Dominique Ozanne a été autorisée par votre Conseil d'Administration du 14 février 2018 et sera soumise à l'approbation de votre Assemblée Générale du 19 avril 2018.

Motifs justifiant de l'intérêt de l'engagement pour la société

Le Conseil d'Administration a considéré que le bénéfice potentiel de l'indemnité de départ consentie à M. Dominique Ozanne dans les mêmes conditions que celles consenties au Directeur Général et au Directeur Général Délégué se justifie par l'abandon sans indemnités de son contrat de travail dans le cadre de sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

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 l'exercice écoulé.

1. Pacte d'associés avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère 2 et convention de garantie spécifique avec la S.C.I. DS Campus dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société, représenté par M. Jérôme Grivet et associé de la S.C.I. DS Campus.

a) Nature et objet

Pacte d'associés avec SCI DS Campus en présence de Predica et de la société SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 18 juin 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre de l'opération d'extension « DS Campus ». Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Latécoère 2. Cette société est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant de la société. Les décisions collectives sont prises à l'unanimité des associés. Les dispositions de ce pacte d'associés ont été en vigueur jusqu'à la conclusion de son avenant du 26 décembre 2017.

b) Nature et objet

Convention de garantie spécifique entre votre société et la S.C.I. DS Campus dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Modalités

Dans le cadre du projet extension « DS Campus », votre société a consenti en date du 18 juin 2015, au profit de la S.C.I. DS Campus, une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ◆ 3% par an au cours de la période commençant à la date de réalisation (18 juin 2015) et prenant fin à la plus proche des deux dates suivantes (« Date Fin 3% ») :
 - ◆ la date de livraison, étant précisé qu'il était prévu qu'elle intervienne le 30 novembre 2016 ; et
 - ◆ le 28 février 2017, soit le terme du troisième mois suivant la prévision initiale pour la date de livraison (30 novembre 2016) ;
- ◆ 3,5% par an au cours de la période de dix-huit mois commençant le lendemain de la « Date Fin 3% » ;
- ◆ 7% par an au cours de la période commençant le lendemain de la « Date Fin 3,5% » et prenant fin à la date de premier loyer si cette dernière intervient postérieurement à la « Date Fin 3,5% ».

Au titre de la garantie, la charge supportée par votre société pour l'exercice 2017 est de 0,7 M€.

2. Engagements pris au bénéfice de MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève, Directeur Général et Directeur Général Délégué de votre société.

a) Nature et objet

Engagements pris au bénéfice de MM. Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient leur être versées en cas de cessation de leurs fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Le 5 décembre 2014, votre Conseil d'Administration a autorisé le renouvellement de l'engagement de verser à MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève, sous réserve de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives détaillées ci-dessous, une indemnité en cas de cessation de leur fonction respective de Directeur Général et de Directeur Général Délégué de votre société à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 223-16 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe suivants :

- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR des trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions. Si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR pour la période considérée.
- ◆ 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs des trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le Directeur général délégué ne bénéficient pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de leur mandat social.

Ces engagements ont pris effet à compter du 1er janvier 2015 et ont été approuvés par votre Assemblée Générale du 17 avril 2015.



3. Pacte d'associés et convention de garantie avec la société Predica dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage »

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société, représenté par M. Jérôme Grivet.

a) Nature et objet

Définition des relations des associés de la S.C.I. 11 place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 19 décembre 2013 entre votre société et la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. 11 place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage ». Votre société demeure le gérant de la S.C.I. 11 place de l'Europe. Cette dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant. Les décisions collectives des associés sont prises dans les conditions prévues par la loi.

b) Nature et objet

Convention de garantie entre votre société et Predica dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage ».

Modalités

Dans le cadre du projet « Campus Eiffage » réalisé par la S.C.I. 11 place de l'Europe, votre société a consenti en date du 19 décembre 2013, au profit de Predica, une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ◆ 4% par an sur les sommes investies par Predica au profit de la S.C.I. 11 place de l'Europe au cours de la période commençant à la date de réalisation tel que cela est prévu dans le protocole d'investissement et prenant fin le dernier jour de la période de franchise ;
- ◆ tous dividendes ou intérêts versés pendant la période de garantie au profit de Predica par la S.C.I. 11 place de l'Europe seront déduits.

La garantie de rendement a pris fin le dernier jour de la période de franchise, soit fin septembre 2017. Au titre de cette garantie, votre société n'a supporté aucune charge pour l'exercice 2017.

4. Pacte d'associés avec la S.C.I. New Vélizy en présence de la société Predica dans le cadre de l'opération « New Vélizy »

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société, représenté par M. Jérôme Grivet et associé de la S.C.I. New Vélizy.

Nature et objet

Définition des relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre du projet « New Vélizy ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 1er février 2013 entre votre société et la S.C.I. New Vélizy en présence de Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre du projet « New Vélizy ». Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Lenovilla et est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant. Les décisions collectives des associés sont prises à l'unanimité des associés.

5. Avenant au pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère avec la S.C.I. DS Campus en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère

Nature et objet

Définition des relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus ».

Modalités

Le pacte d'associés qui avait été conclu le 19 octobre 2012 entre votre société et la S.C.I. DS Campus en présence de Predica avait pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus », et de fixer le prix de souscription de Predica à une augmentation de capital dans le cadre d'une extension éventuelle de « DS Campus ».

Lors de sa séance du 19 février 2015, votre Conseil d'Administration a autorisé la conclusion d'un avenant afin de modifier les modalités de poursuite de cette convention et de renforcer les modalités de contrôle de votre société sur la S.C.I. Latécoère. Les modifications qui ont porté essentiellement sur le périmètre de décisions du comité de partenariat ont pris effet lors de la signature de l'avenant, soit le 20 avril 2015. Cet avenant est à échéance du 20 avril 2025 avec reconduction tacite à deux ans.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 14 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon



4.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL

Assemblée générale mixte du 19 avril 2018

Vingtième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Foncière des Régions,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 14 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon



4.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

À l'Assemblée Générale de la société Foncière des Régions,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- ◆ de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - ◆ émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingt-et-unième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société, étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du code de commerce ;
 - ◆ émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (vingt-deuxième résolution) d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société, étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du code de commerce ;
 - ◆ émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-troisième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société ;
- ◆ de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-quatrième résolution), dans la limite de 10% du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 56 000 000 € au titre de la vingt-et-unième résolution et 22 400 000 € au titre de la vingt-deuxième résolution. Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 10% du capital de la société au titre des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions.

Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 750 000 000 € au titre des vingt-et-unième à vingt-quatrième résolutions.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre de la vingt-deuxième résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingt-et-unième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la vingt-deuxième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Courbevois, le 14 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon



4.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE

Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018

Vingt-cinquième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Foncière des Régions,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions des articles L. 225-180 du code de commerce et L. 3344-1 du code du travail pour un montant nominal maximal de 500 000 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 14 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon



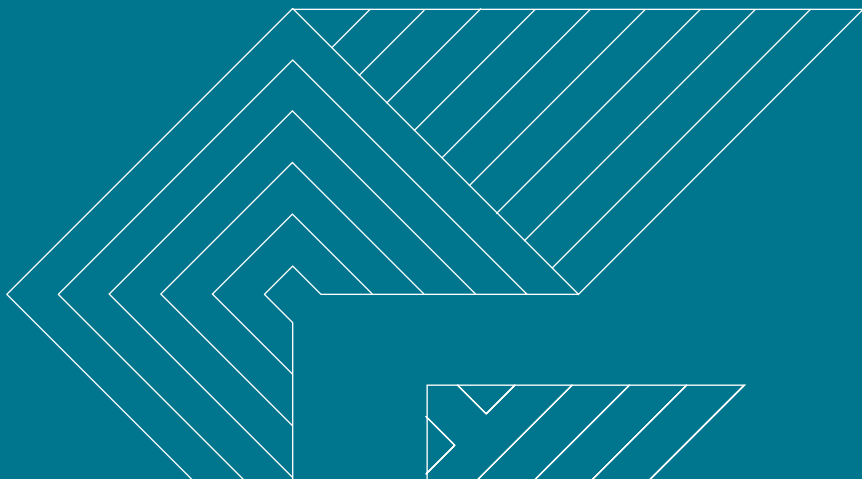
4.8. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	25/04/2012	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2017
	Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2018
Suppléants	Monsieur Cyrille Brouard Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	25/04/2012	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2017
	Cabinet Auditex 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2018



RENSEIGNEMENTS ET GESTION

5.1. Présentation de la société	414	5.4. Bourse – Dividende	432
5.1.1. Historique de la société (données part du groupe)	414	5.4.1. Cours de bourse au 31 décembre 2017	432
5.1.2. Organigramme du groupe	418	5.4.2. Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices	432
5.2. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	419	5.4.4. Affectation du résultat de l'exercice	433
5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	419	5.5. Administration et direction	433
5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	422	5.5.1. Conseil d'Administration	433
5.3. Actionnariat	423	5.5.2. Direction Générale	435
5.3.1. Information sur le capital	423	5.6. Informations relatives à la société et à ses participations	436
5.3.2. Titres donnant accès au capital	423	5.6.1. Organisation du groupe	436
5.3.3. Répartition du capital et des droits de vote	424	5.6.2. Résultats des filiales et participations	437
5.3.4. Déclarations de franchissement de seuils	425	5.6.3. Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices	437
5.3.5. Déclarations d'intention	425	5.6.4. Informations sur les participations croisées	437
5.3.6. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	426	5.6.5. Faits exceptionnels et litiges	437
5.3.7. Actionnariat salarié	426	5.6.6. Notations	437
5.3.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions	427		
5.3.9. Options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuite d'actions	428		



5.7. Éléments d'informations en matière d'impact social et environnemental 437

5.8. Contrats importants 437

- 5.8.1. Contrats de partenariat 437
- 5.8.2. Autres contrats 440
- 5.8.3. Principaux contrats financiers 440

5.9. Responsable du document de référence 441

- 5.9.1. Responsable du document de référence 441
- 5.9.2. Attestation du responsable du document de référence incluant le rapport financier annuel en date du 12 mars 2018 441
- 5.9.3. Responsable de l'information 441

5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1. Historique de la société (données part du groupe)

1963	La société a été créée sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère ». Sa vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1998	La société acquiert Immobilière Batibail, un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels, et adopte comme nouvelle dénomination sociale « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR ».
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2001	Acquisition auprès d'Axa d'un portefeuille immobilier d'une surface de 107 000 m ² . La valeur patrimoniale de la société est multipliée par 2,5. Signature d'un accord de partenariat exclusif dans le cadre de l'acquisition d'actifs tertiaires avec le fonds MSREF (Morgan Stanley). Acquisition de 56 sièges régionaux d'EDF.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Acquisitions de : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 457 immeubles France Télécom répartis sur l'ensemble du territoire national, 92 000 m² de bureaux et locaux d'activité situés à Vélizy-Villacoublay (en partenariat avec MSREF) ◆ la société immobilière Sovaklé, filiale logement du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) : 4 000 logements en France, une implantation territoriale dans les grandes métropoles régionales ◆ six ensembles immobiliers EDF en partenariat avec MSREF. Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Foncière des Régions opte pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). L'année est marquée par : <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'acquisition de la pleine propriété des actifs acquis en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom. Ces actifs représentent 1,15 million de m² et sont valorisés 850 M€ ◆ l'acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Acquisition du siège du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) à Paris : 25 500 m ² de bureaux situés rue de la Fédération. Création de Foncière des Murs (société foncière cotée de statut fiscal SIIC) qui a pour activité l'acquisition et la gestion d'immeubles d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs. Foncière des Régions lance une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Au terme de l'OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière, Foncière des Régions détient près de 37% du capital de Bail Investissement. Acquisition de 5 500 logements en Allemagne. Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Acquisition par Foncière des Régions, via Bail Investissement Foncière, en partenariat avec GE Real Estate, de la société Technical, propriétaire de 206 immeubles de bureaux loués à France Télécom. Lancement, sur le site de Vélizy-Villacoublay, de la construction du siège mondial de Dassault Systèmes (60 000 m ²) et à Paris, démarrage des travaux de rénovation du siège du CEA à Paris (opération Carré Suffren). Foncière des Régions affirme sa stratégie de développement avec le lancement des projets Euromed à Marseille et ZAC de l'Amphithéâtre à Metz. Signature d'un accord avec le port autonome de Dunkerque portant sur l'aménagement de plusieurs zones logistiques et acquisition d'une plate-forme logistique de 85 000 m ² à Saint-Martin-de-Crau. Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions.
2007	Foncière des Régions acquiert 68% du capital de Beni Stabili, 2 ^e société immobilière cotée en Italie. Acquisition de la quote-part détenue par GE Real Estate, sous forme d'obligations convertibles en actions, dans la société Technical, propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom. Acquisition de la Tour Gan, future Tour CB 21, dans le quartier d'affaires de La Défense. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m ² valorisé 102 M€, loué à Eiffage pour une durée de 9 ans fermes. Projet Cœur d'Orly : le groupement Aéroports de Paris/Altea/Foncière des Régions donne naissance à un projet immobilier de premier plan à proximité de l'aéroport d'Orly, au sud de Paris, comportant 160 000 m ² de bureaux, commerces et hôtel. Livraison du programme « Vélizy Campus », siège mondial de Dassault Systèmes, 60 000 m ² de bureaux. Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB 21 à La Défense. Foncière des Régions intègre le SBF 120.

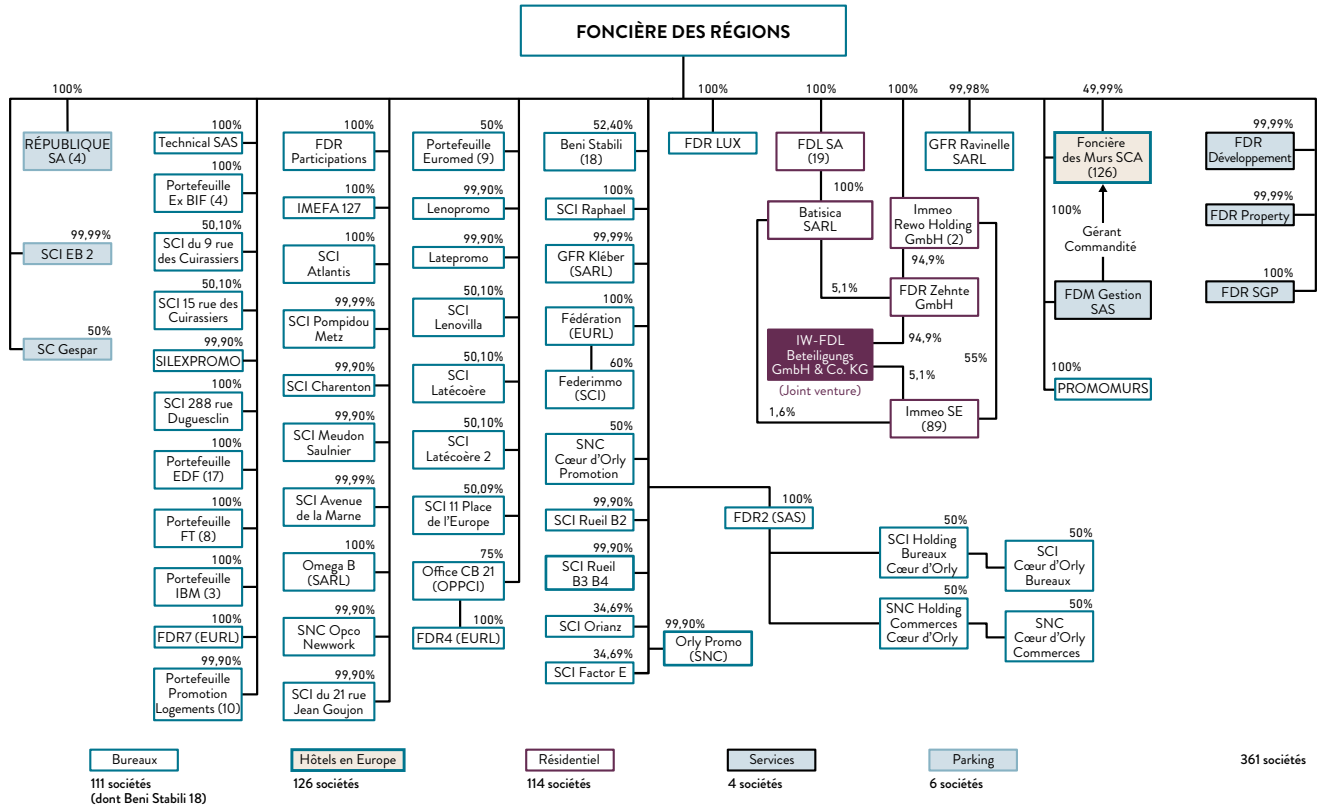
2009	<p>Signature d'un accord avec Suez Environnement portant sur la location de 42 000 m² dans la Tour CB 21. Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21. Cession de 65 immeubles à France Télécom et négociation d'un allongement des baux sur les autres actifs. Renforcement des fonds propres de 267 M€ par apport de 5 immeubles de bureaux et par création d'actions nouvelles pour Groupama et Predica, et 200 M€ de fonds propres supplémentaires dans le cas de l'exercice des bons de souscription d'actions attribués gratuitement aux actionnaires de Foncière des Régions (option exerçable jusqu'au 31 décembre 2010). Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de 504 M€ d'actifs part du groupe et 457 M€ d'investissements Bureaux en Île-de-France. Poursuite de la politique de désendettement.</p>
2010	<p>Rachat des 75% détenus par Morgan Stanley dans la joint-venture MSREF/Foncière des Régions détentrice d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m². Approbation du paiement du dividende 2009 : paiement en numéraire (option pour le paiement en actions Foncière des Régions) et en actions Beni Stabili. Signature avec France Télécom d'un nouveau protocole : allongements de baux de 6, 9 et 12 ans fermes, concernant 35 M€ de loyers annuels. Évolution de l'actionariat et de la gouvernance : Batipart cède une part significative de sa participation au capital de Foncière des Régions à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Charles Ruggieri, Président de Batipart, quitte ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions. Jean Laurent est coopté Administrateur et nommé Président du Conseil de Surveillance. Livraison de la Tour CB 21 rénovée et partage : Foncière des Régions signe avec CNP Assurances un accord de cession de 25% de la Tour CB 21. Foncière des Régions signe au cours du 3^e trimestre 2010 un nouveau financement pour la Tour CB 21 pour un montant de 270 M€ sur 7 ans. Location de 23 000 m² de l'immeuble Carré Suffren à AON, au ministère de l'Éducation Nationale et à l'Institut Français. Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de 439 M€ d'actifs part du groupe et 149 M€ d'acquisitions part du groupe. Poursuite de la politique de désendettement. Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi-totalité des BSA en circulation depuis décembre 2009.</p>
2011	<p>Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée Générale de Foncière des Régions et le Conseil d'Administration qui s'en suit, d'une nouvelle gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ adoption du régime de société à Conseil d'Administration ◆ dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann ◆ renforcement du poids des Administrateurs indépendants, qui représentent désormais 40% du Conseil d'Administration (quatre membres sur 10). <p>Poursuite du partenariat avec Suez Environnement via l'acquisition, pour 43 M€, du siège de Degrémont à Rueil-Malmaison. Cet immeuble est loué à 100% pour 12 ans fermes. Montée au capital de Foncière Europe Logistique à hauteur de 82%. Émission inaugurale d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) d'un montant de 550 M€, remboursables le 1^{er} janvier 2017. Cette émission a été réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 3,34%. Les projets de développement « 32 Grenier » à Boulogne, « Galleria del Corso » à Milan et le siège d'Eiffage Construction à Vélizy sont livrés et loués. Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de 309 M€ d'actifs part du groupe et 157 M€ d'acquisitions part du groupe. Poursuite de la politique de désendettement.</p>
2012	<p>Nomination de deux nouveaux Administrateurs : Christophe Kullmann et Micaela Le Divelec Lemmi. Renforcement des fonds propres à hauteur de 150 M€ via l'option de paiement du dividende 2011 en actions, souscrite à 66%. Renforcement du partenariat avec Thales via le développement d'un campus de 49 000 m² à Vélizy-Villacoublay pour un budget de 192 M€. Ce campus (« New Vélizy »), livré en 2014, sera occupé par Thales dans le cadre d'un bail de 9 ans. Signature avec Predica d'un accord de partage 50/50 de deux opérations se situant à Vélizy : New Vélizy et DS Campus (siège mondial de Dassault Systèmes représentant une surface de 60 000 m² loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes dont l'échéance est 2020). Acquisition début juillet du siège de Citroën (Paris 17^e) pour 62 M€ Droits Inclus, loués dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Lancement de la première tranche d'Euromed Center à Marseille. Ce développement, d'un budget de 48 M€ (en quote-part Foncière des Régions, soit 50%) se situe au cœur de la plus importante opération d'aménagement d'Europe, et comporte 14 000 m² de bureaux, un hôtel**** de 210 chambres et un parking de 846 places. Rachat de la participation de Sophia GE dans Foncière Europe Logistique par Foncière des Régions et offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Foncière des Régions sur Foncière Europe Logistique. Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's. Émission d'une obligation inaugurale de 500 M€ à échéance janvier 2018, offrant un coupon fixe de 3,875%. Obtention de plus de 2 Md€ de financements (dont l'émission obligatoire inaugurale de 500 M€). Acquisition pour 508 M€ hors droits, d'un portefeuille de 165 hôtels B&B, par un OPCI détenu par Foncière des Murs (50,2%), le Groupe Crédit Agricole Assurances (40%) et les Assurances du Crédit Mutuel (9,8%). Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de près de 665 M€ d'actifs part du groupe et plus de 300 M€ d'investissements. Poursuite de la politique de désendettement. Foncière des Régions arrive en tête du Baromètre Novethic 2012 et obtient plusieurs autres récompenses, dont : IPD European Investment Award 2012, EPRA Award d'argent 2012, Prix de la relation actionnaires 2012 (Les Échos-Mazars) et Trophées des Relations Investisseurs 2012.</p>

- 2013
- Nomination d'un nouvel Administrateur : Sylvie Ouziel.
 - Émission par Beni Stabili d'une obligation convertible de 175 M€.
 - Réalisation d'un placement privé obligataire pour 180 M€ à maturité 7 ans (échéance avril 2020), avec un coupon de 3,30%.
 - Projet Euromed Center : Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances signent avec Louvre Hôtel Group un accord pour l'hôtel 4**** Golden Tulip, qui comprendra 210 chambres et sera livré en 2016.
 - Lancement de l'opération Green Corner à Saint-Denis, projet de 20 400 m², précommercialisé à près de 70%, avec la signature d'un bail de 10 ans fermes avec la Haute Autorité de Santé.
 - Lancement de Cœur d'Orly, projet urbain phare du Grand Paris, avec le début des travaux du premier immeuble, Askia (18 500 m² de bureaux), prêlé à 50% par un grand compte.
 - Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle.
 - Renforcement de Foncière des Régions en Allemagne :
 - ◆ succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements : Foncière des Régions détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements à l'issue de l'opération
 - ◆ acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde.
 - Foncière des Régions cède la totalité de sa participation résiduelle dans Altarea Cogedim (7,65% du capital) pour 115 M€.
 - Émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE), pour un montant de 345 M€, remboursables le 1^{er} avril 2019 et offrant un coupon de 0,875% ; Rachat par Foncière des Régions pour environ 110 M€ d'obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes à échéance 1^{er} janvier 2017.
 - Foncière des Régions récompensée par deux EPRA Awards pour la qualité de son reporting financier et extra-financier, et confirmation de son positionnement dans les indices DJSI, FTSE4Good et Vigeo.
-
- 2014
- Nomination d'un nouvel Administrateur : Sigrid Duhamel.
 - Acquisition par Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances du futur Campus du Groupe Eiffage à Vélizy-Villacoublay.
 - CB 21, nouvelles locations : près de 11 400 m² commercialisés en 2014.
 - Nouveau partenariat pour Foncière des Régions, avec l'acquisition en « sale and lease back » de deux immeubles de bureaux auprès de Natixis, à Charenton-le-Pont.
 - Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances livrent à Thales le campus New Vélizy. Foncière des Régions et Demathieu & Bard Immobilier développent le futur siège de Bose France à Saint-Germain-en-Laye.
 - Accompagnement de B&B dans son développement européen et inauguration de l'hôtel B&B Paris Porte des Lilas.
 - Foncière des Régions et Meininger Hotels annoncent un partenariat stratégique.
 - Foncière des Régions acquiert un hôtel**** à Amsterdam auprès de l'opérateur NH Hotel Group.
 - Foncière des Régions poursuit son renforcement sur le marché résidentiel allemand, avec des investissements de 240 M€.
 - Pose de la première pierre de l'hôtel Golden Tulip**** au sein du nouveau pôle de vie Euromed Center.
 - Foncière des Régions accélère son recentrage stratégique en cédant près de 60% de ses actifs logistiques, pour 473 M€.
 - Foncière des Régions annonce la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
 - Foncière des Régions place avec succès 500 M€ d'obligations à 7 ans.
 - Émission par Beni Stabili d'une obligation de 350 M€.
 - Foncière des Régions récompensée par deux EPRA AWARDS GOLD pour la qualité de son reporting financier et extra-financier, avec le document de référence 2013 et le rapport développement durable 2013.
-
- 2015
- Nomination de deux nouveaux Administrateurs : Romolo Bardin et Delphine Benchetrit, et nomination d'un censeur : Sergio Erede.
 - Investissement majeur en Hôtellerie avec le renforcement au capital de la filiale Foncière des Murs, à hauteur de 43,1%.
 - Succès de l'augmentation de capital de 255 M€.
 - Foncière des Régions livre 9 projets de Bureaux France en 2015 pour plus de 100 000 m².
 - Foncière des Régions initie un nouveau partenariat hôtelier avec Motel One et avec Meininger pour se développer dans la gestion hôtelière.
 - Foncière des Régions, via sa filiale FDM Management, finalise une levée de fonds de 172 M€.
 - Foncière des Régions renouvelle son partenariat immobilier avec AccorHotels, en rallongeant les baux de 78 hôtels (1 Md€ en valeur), aux mêmes conditions, pour 12 ans fermes, et en cédant à AccorHotels 46 actifs pour 388,5 M€.
 - Foncière des Régions poursuit sa stratégie de renforcement en Résidentiel allemand avec des investissements majeurs à Berlin et Hambourg, pour 500 M€.
 - Foncière des Régions signe un accord avec Telecom Italia, portant sur le rallongement des baux pour 9 ans supplémentaires et la cession de 2 immeubles.
 - Foncière des Régions signe l'acquisition de 2 actifs à Milan pour 81 M€, puis accélère sa stratégie de création de valeur en Italie, en nommant Christophe Kullmann Administrateur délégué, suite à la démission d'Aldo Mazzocco.
 - Foncière des Régions cède 101 M€ d'actifs logistiques et 130 M€ d'actifs résidentiels France.
 - Foncière des Régions négocie pour 2,6 Md€ de nouvelles dettes/refinancements.
 - S&P relève la notation de Foncière des Régions à BBB, perspective Stable.
 - Foncière des Régions récompensée par deux EPRA Gold Awards 2015.
 - Carbon Disclosure Project : Foncière des Régions reconnue comme l'une des références mondiales pour ses actions contre le changement climatique.

- 2016
- Nomination de deux nouveaux Administrateurs : Patricia Savin et Catherine Soubie.
 - Foncière des Régions nomme Alexei Dal Pastro en tant que General Manager de sa filiale Beni Stabili.
 - Foncière des Régions livre 6 projets en Bureaux France en 2016 pour plus de 45 000 m².
 - Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux au cœur du Grand Paris pour 129 M€.
 - Foncière des Régions signe un accord de prélocation pour près d'un tiers de l'immeuble Silex1 à Lyon.
 - Foncière des Régions préloue la totalité de l'immeuble EDO situé dans le quartier d'affaires Issy-Val de Seine.
 - Poursuite de la stratégie en Italie avec la signature d'un partenariat avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest en vue du partage de 40% du portefeuille Telecom Italia.
 - Foncière des Régions signe un premier accord locatif sur le projet Symbiosis à Milan pour 16 000 m².
 - Foncière des Régions poursuit sa stratégie de renforcement dans le résidentiel allemand avec 277 M€ de nouvelles acquisitions principalement à Berlin.
 - Foncière des Régions se renforce sur le marché hôtelier allemand avec l'acquisition de 5 hôtels NH pour 62 M€.
 - Foncière des Régions poursuit sa stratégie de diversification en hôtellerie avec l'acquisition d'un portefeuille de 19 hôtels en Espagne pour 542 M€.
 - Foncière des Régions, via sa participation autonome dans FDM Management, signe l'acquisition de 192 M€ d'actifs hôteliers en Allemagne, France et Belgique.
 - Lancement en partenariat avec la Caisse des Dépôts de Foncière Développement Tourisme, filiale spécialisée dans les opérations de développement dans les zones touristiques en France.
 - Foncière des Régions cède son portefeuille santé pour 301 M€.
 - Foncière des Régions se renforce au capital de sa filiale Foncière des Murs et détient désormais 49,9% du capital.
 - Foncière des Régions se renforce au capital de sa filiale Beni Stabili et détient désormais 52,2% du capital.
 - Foncière des Régions place son premier *Green Bond* de 500 M€ à 10 ans et 1,875%.
 - Foncière des Régions signe un partenariat avec l'accélérateur de start-up Immowell Lab.
 - Foncière des Régions est récompensée par deux EPRA Gold Awards 2016.
 - Global Compact : Foncière des Régions reçoit le Trophée de la meilleure Communication on Progress (COP).
-
- 2017
- Foncière des Régions livre 9 projets en Bureaux France et Italie en 2017 pour 89 000 m², d'ores et déjà loués à 98%.
 - Foncière des Régions signe un partenariat avec ACM pour le partage de 49,9% de l'immeuble Silex1 à Lyon et du projet Silex2, engagé fin 2017.
 - Lancement de la nouvelle offre de *flex-office* et *coworking* de Foncière des Régions sur trois immeubles à Paris et Marseille.
 - Foncière des Régions acquiert un portefeuille de 17 actifs en Italie au groupe Credito Valtellinese pour 118 M€, principalement à Milan.
 - Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017.
 - Nouveau renforcement dans le résidentiel allemand avec 556 M€ de nouvelles acquisitions principalement à Berlin.
 - Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin.
 - Acquisition d'un portefeuille de 17 hôtels en Espagne, situés principalement à Barcelone et Madrid, pour 559 M€.
 - Acquisition d'options d'achats pour 4 hôtels NH situés en Allemagne et aux Pays-Bas représentant 637 chambres.
 - Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Foncière des Murs, approuvée par les actionnaires en janvier 2018.
 - Foncière des Régions consolide son partenariat avec B&B à travers le renouvellement de 158 baux d'hôtels en France pour 12 ans fermes.
 - Renforcement du partenariat avec Meininger avec le lancement d'un projet de développement d'un hôtel à Lyon de 169 chambres.
 - Foncière des Régions signe pour 290 M€ de cessions d'actifs non stratégiques de commerces en France.
 - Foncière des Régions augmente sa participation dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. La société est sortie de la côte.
 - Foncière des Régions lève 400 M€ de fonds propres à travers une augmentation de capital en janvier 2017.
 - Foncière des Régions, à travers sa filiale Foncière des Murs, lève 200 M€ de fonds propres grâce à une augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription en mars 2017.
 - Placement avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans et 1,500%.
 - Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions, obtient le rating BBB- auprès de S&P.
 - Foncière des Régions organise un hackathon sur le « bureau de demain » en partenariat avec Orange et IBM.
 - Foncière des Régions est récompensée par deux EPRA Gold Awards 2017.

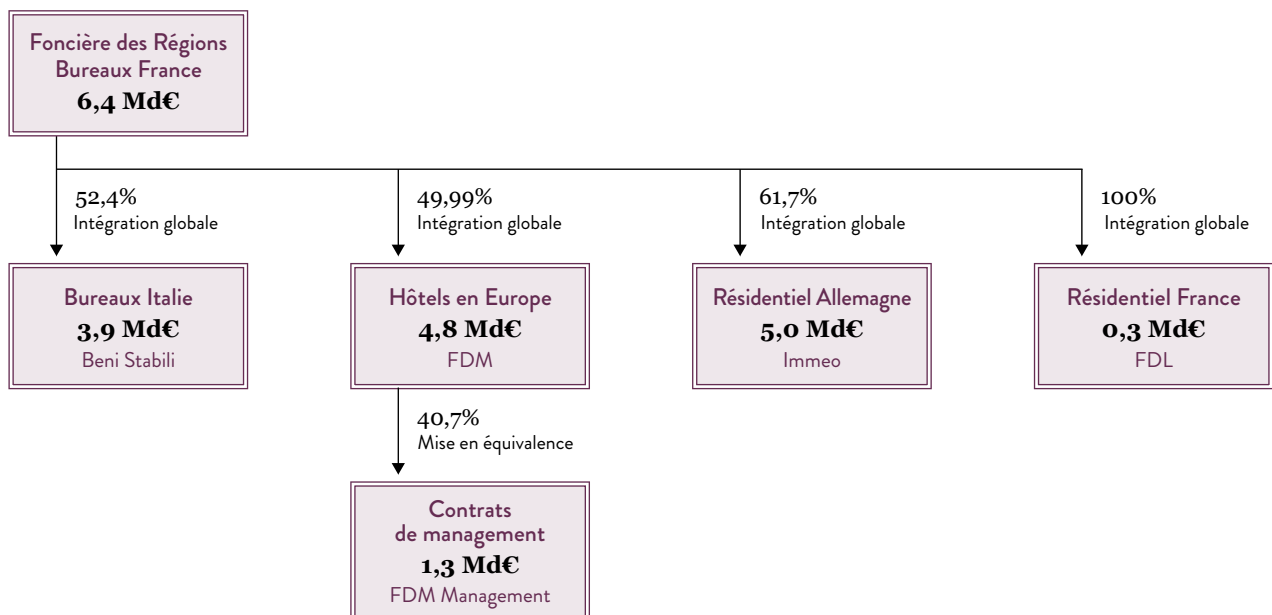
5.1.2. Organigramme du groupe

5.1.2.1. Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2017



À la suite de la réalisation définitive le 24 janvier 2018 de la fusion-absorption de la société FDM Management SAS par Foncière des Murs et de l'apport des titres de la SCI Hotel Porte Dorée par la Caisse des Dépôts et Consignations à Foncière des Murs, la participation de Foncière des Régions au capital de Foncière des Murs a été ramenée à 42,02 %.

5.1.2.2. Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2017



5.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

5.2.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Régions.

5.2.1.2. Forme juridique (article 1 des statuts)

L'Assemblée Générale Mixte tenue le 31 janvier 2011 a adopté le régime de société anonyme à Conseil d'Administration.

5.2.1.3. Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Foncière des Régions est situé 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

5.2.1.4. Registre du Commerce et des Sociétés

Foncière des Régions est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro TI 364 800 060.

Son code APE est le 6820 B.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00287.

5.2.1.5. Marché de cotation des actions et obligations

L'action Foncière des Régions est cotée sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris (code ISIN : FR0000064578 – FDR) et admise au SRD. Le titre Foncière des Régions rentre dans la composition des indices MSCI, SBF 120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices éthiques ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Oekom, Ethibel et Gaïa.

Les Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) émises en novembre 2013 au taux d'intérêt annuel de 0,875%, pour un montant nominal de 345 M€ et remboursables le 1^{er} avril 2019, sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011629344.

Les obligations Foncière des Régions émises en octobre 2012 pour un montant de 500 M€, à échéance janvier 2018, offrent un coupon fixe de 3,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011345545.

Les obligations Foncière des Régions émises en mars 2013 pour un montant de 180 M€, à échéance avril 2020, offrent un coupon fixe de 3,30% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011442979.

Les obligations Foncière des Régions émises en septembre 2014 pour un montant de 500 M€, à échéance septembre 2021, offrent un coupon fixe de 1,75% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0012146744, étant précisé que la société a procédé le 22 juin 2017 au rachat de 273,1 M€ de ces obligations.

Les obligations Foncière des Régions émises en mai 2016 (Green Bond) pour un montant de 500 M€, à échéance mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Foncière des Régions émises en juin 2017 pour un montant de 500 M€, à échéance juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698.

5.2.1.6. Nationalité

La société est soumise au droit français.

5.2.1.7. Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

5.2.1.8. Objet social (article 3 des statuts)

Foncière des Régions a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- ◆ à titre principal :
 - ◆ l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
 - ◆ la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
 - ◆ l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
 - ◆ directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés
- ◆ à titre accessoire directement ou indirectement :
 - ◆ la prise à bail de tous biens immobiliers
 - ◆ l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
 - ◆ la gestion et l'administration de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes
 - ◆ l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes

- ◆ à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- ◆ et plus généralement :
 - ◆ la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
 - ◆ et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

5.2.1.9. Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.foncieredesregions.fr, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@fdr.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document de référence est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction Administrative de la société auprès de la Direction de la Communication financière, ainsi que sur son site et sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices, et plus généralement tous les documents adressés ou mis à la disposition des actionnaires conformément à la loi, peuvent être consultés au siège social de la société (18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz).

Les statuts de la société et le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, dans leur version mise à jour, sont disponibles sur son site Internet à l'adresse suivante : www.foncieredesregions.fr/groupe/gouvernance/conseil_d_administration.

En outre les informations financières historiques de la société sont consultables par voie électronique sur son site Internet dans la rubrique relative aux informations réglementées à l'adresse suivante : www.foncieredesregions.fr/finance/information_financiere/informations_reglementees. Cet espace regroupe l'ensemble de l'information réglementée diffusée par la société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

5.2.1.10. Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

5.2.1.11. Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- ◆ Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée Générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale Ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- ◆ Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'Assemblée Générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- ◆ Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du

Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéficiaires de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- ◆ Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

5.2.1.12. Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée Générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée Générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée Générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée Générale.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée Générale par voie de visioconférence ou voter par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée Générale par voie de visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

5.2.1.13. Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

◆ Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée

dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins un pour cent (1%) du capital social.

◆ Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital

5.2.2.1. Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- ◆ Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- ◆ Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- ◆ La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires (une « Assemblée Générale ») et (ii) de porteurs d'obligations émises par la société.

5.2.2.2. Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

5.2.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées Générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

5.2.2.4. Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée Générale Extraordinaire certaines délégations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat

d'actions. Ces délégations financières sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 4.2.2.1.

5.3. ACTIONNARIAT

Foncière des Régions compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Covéa, Crédit Agricole Assurances et les Assurances du Crédit Mutuel.

5.3.1. Information sur le capital

Au 1^{er} janvier 2017, le capital statuaire de Foncière des Régions, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 206 273 556 €, divisé en 68 757 852 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

À la clôture de l'exercice et compte tenu des opérations d'augmentation du capital réalisées en 2017, le capital statuaire de Foncière des

Régions s'élève à 224 489 892 €, composé de 74 829 964 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

Postérieurement à la clôture 2017, le capital statuaire de la société a été porté à 224 589 105 €. Il est désormais composé de 74 863 035 actions.

5.3.2. Titres donnant accès au capital

Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) :

	Solde des ORNANE au 01/01/2017	Nombre d'ORNANE remboursées en 2017	Nombre d'ORNANE rachetées par la société en 2017	Nombre d'ORNANE radiées en 2017	Solde des ORNANE au 31/12/2017
ORNANE 2013	4 071 757	Néant	Néant	Néant	4 071 757

À la suite des ajustements du taux de conversion des ORNANE 2013 réalisés au titre du prélèvement du dividende de l'exercice 2016 sur les primes et réserves ainsi qu'au titre de l'excédent de dividende prélevé sur le bénéfice, le taux de conversion des ORNANE 2013 a été porté de 1,09 à 1,11.

Sur la base des informations connues de la société, l'intégralité des ORNANE 2013 est détenue par le Public.

Actions gratuites : le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 473 300. Ces actions peuvent être des actions nouvelles ou des actions existantes.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au point 5.3.9.2 du présent chapitre.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Capital potentiel au 31 décembre 2017 : le tableau ci-après permet d'apprécier ce que serait l'évolution théorique du capital social de la société compte tenu de la création potentielle maximale d'actions résultant de l'exercice de la totalité des ORNANE 2013 et de l'attribution définitive des actions gratuites.

Nombre d'actions émises au 31/12/2017	74 829 964
Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des ORNANE 2013 (déduction faite de 338 actions auto-détenues affectées à l'objectif de « remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières »)	4 519 312, soit une dilution potentielle de 5,66%
Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des actions gratuites	473 300, soit une dilution potentielle de 0,59%
Nombre total maximum d'actions à émettre	4 992 612, soit une dilution potentielle de 6,25%
Nombre total maximum d'actions composant le capital	79 822 576

5.3.3. Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce. Toutefois, le nombre des droits de vote exerçables en Assemblée Générale est ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Nous vous présentons ci-après, sur la base des informations connues de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui, à la connaissance de la société, possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote.

	31/12/2017				31/12/2016				31/12/2015			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote exerçables en AG	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote exerçables en AG
Public	35 277 831	47,14	47,14	47,18	30 155 684	43,86	43,86	43,92	29 103 685	43,68	43,68	43,72
Groupe Delfin ⁽³⁾	21 288 050	28,45	28,45	28,47	19 094 000	27,77	27,77	27,81	18 897 481	28,36	28,36	28,38
Groupe Covéa	6 333 741	8,46	8,46	8,47	8 516 275	12,38	12,38	12,40	8 515 775	12,78	12,78	12,79
Assurances du Crédit Mutuel	6 269 881	8,38	8,38	8,39	6 016 042	8,75	8,75	8,76	5 191 628	7,79	7,79	7,80
Groupe Crédit Agricole Assurances	5 604 455	7,49	7,49	7,49	4 879 042	7,10	7,10	7,11	4 868 844	7,31	7,31	7,31
Titres auto-détenus	56 006	0,08	0,08	/	96 809	0,14	0,14	/	52 319	0,08	0,08	/
TOTAL	74 829 964	100%	100%	100%	68 757 852	100%	100%	100%	66 629 732	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin SARL est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment. Elle détient aussi le contrôle de Luxottica Group, leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil.

À la connaissance de la société :

- ◆ à l'exception du groupe Covéa, dont la participation a été ramenée à 7,86% le 9 janvier 2018, il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- ◆ il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- ◆ il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2017, Foncière des Régions détient directement, hors contrat de liquidité (27 093), 28 913 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au point 5.3.8.

Il n'existe pas d'autocontrôle : Foncière des Régions ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 10 654 particuliers et près de 1 468 institutions financières.

5.3.4. Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2017, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
BNP Paribas Investment Partners ⁽¹⁾	16 janvier 2017	/	/	/	3%	1 563 620	1 562 403	2,2741%	2,2724%
GMF Assurances SA	17 janvier 2017	/	/	/	1%	720 899	720 899	0,98%	0,98%
Covea	17 janvier 2017	/	/	/	12%	8 516 275	8 516 275	11,53%	11,53%
Delfin	17 janvier 2017	/	28%	/	/	20 878 375	20 878 375	28,28%	28,28%
Amundi	25 janvier 2017	/	/	/	1%	729 278	729 278	0,98%	0,98%
Amundi	2 mars 2017	/	1%	/	/	832 966	832 966	1,12%	1,12%
BNP Paribas Investment Partners ⁽¹⁾	3 mars 2017	/	/	/	2%	1 377 827	1 376 610	1,8661%	1,8644%
Amundi	4 avril 2017	/	/	/	1%	621 800	621 800	0,84%	0,84%
Axa Investment Manager	6 avril 2017	/	1%	/	/	764 873	764 873	1,04%	1,04%
GMF Vie	7 juin 2017	/	/	/	6%	4 365 089	4 365 089	5,91%	5,91%
Covea	9 juin 2017	/	/	/	11%	8 111 088	8 111 088	10,98%	10,98%
Amundi	12 juin 2017	/	1%	/	/	814 470	814 470	1,1%	1,1%
MAAF Vie SA	30 août 2017	/	/	/	1%	728 921	728 921	0,99%	0,99%
GMF Vie	30 août 2017	/	/	5%	5%	3 687 758	3 687 758	4,99%	4,99%
Covea	30 août 2017	/	/	10%	10%	7 278 460	7 278 460	9,85%	9,85%
Covea	11 septembre 2017	/	/	/	9%	6 333 741	6 333 741	8,57%	8,57%
DFR Investment	11 septembre 2017	/	12%	/	/	9 047 355	9 047 355	12,25%	12,25%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	21 septembre 2017	/	2%	/	/	1 478 642	1 470 868	2,0017%	1,9912%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	3 octobre 2017	/	/	/	2%	1 463 439	1 455 038	1,9811%	1,9698%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	17 octobre 2017	/	2%	/	/	1 482 841	1 474 440	2,0074%	1,9966%
Cohen & Steers	24 octobre 2017	/	/	/	2%	752 970	346 172	1,02%	0,47%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	2 novembre 2017	/	/	/	2%	1 475 221	1 466 820	1,9971%	1,9857%
Predica	22 novembre 2017	/	7%	/	/	5 305 619	5 305 619	7,18%	7,18%

(1) Déclaration incluant le nombre d'actions auxquelles les ORNANE donnent droit.

À compter du 1^{er} janvier 2018 la société a été informée des franchissements de seuils légaux ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
GMF Vie	8 janvier 2018	/	/	/	4%	2 945 758	2 945 758	3,94%	3,94%
Covea	9 janvier 2018	/	/	/	8%	5 880 417	5 880 417	7,86%	7,86%

5.3.5. Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2017.

5.3.6. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué au cours des cinq derniers exercices de la façon suivante :

	31 décembre 2013	31 décembre 2014	31 décembre 2015	31 décembre 2016	31 décembre 2017
Capital social	188 049 264 €	188 050 671 €	199 889 196 €	206 273 556 €	224 489 892 €
Nombre d'actions	62 683 088	62 683 557	66 629 732	68 757 852	74 829 964

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
12 août 2013	Augmentation de capital (1 ^{re} période d'OPE sur les titres Foncière Développement Logements)	5 099 890	304 463 394,83	62 996 582	188 989 746
3 septembre 2013	Augmentation de capital (2 ^e période d'OPE sur les titres Foncière Développement Logements)	529	29 505,93	62 997 111	188 991 333
29 novembre 2013	Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues	- 314 023	/	62 683 088	188 049 264
13 octobre 2014	Levée de stock-options	469	35 470,47	62 683 557	188 050 671
23 mars 2015	Augmentation de capital avec maintien du DPS	3 917 722	242 898 764	66 601 279	199 803 837
2 novembre 2015	Attribution définitive d'actions gratuites	27 953	/	66 629 232	199 887 696
4 novembre 2015	Attribution définitive d'actions gratuites	500	/	66 629 732	199 889 196
22 février 2016	Attribution définitive d'actions gratuites	31 624	/	66 661 356	199 984 068
27 avril 2016	Augmentation de capital rémunérant des apports en nature	1 072 923	68 559 779,70	67 734 279	203 202 837
31 mai 2016	Augmentation de capital réservée aux salariés	18 004	1 195 465,60	67 752 283	203 256 849
28 juin 2016	Augmentation de capital issue de la première période d'OPE sur les titres Foncière des Murs	528 071	39 288 405	68 280 354	204 841 062
22 juillet 2016	Augmentation de capital issue de la seconde période d'OPE sur les titres Foncière des Murs	68 445	5 483 813,40	68 348 799	205 046 397
2 novembre 2016	Attribution définitive d'actions gratuites	38 780	/	68 387 579	205 162 737
16 décembre 2016	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2011	2 783	205 515,41	68 390 362	205 171 086
23 décembre 2016	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2011	367 490	28 220 574,93	68 757 852	206 273 556
17 janvier 2017	Augmentation de capital, sans droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité	5 076 786	384 769 610,94	73 834 638	221 503 914
15 février 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	35 812	/	73 870 450	221 611 350
6 novembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	5 493	/	73 875 943	221 627 829
22 novembre 2017	Augmentation de capital rémunérant des apports en nature	916 951	16 721 090	74 792 894	224 378 682
4 décembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	37 070	/	74 829 964	224 489 892

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 33 071 actions nouvelles ont été émises dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites, portant le capital à 224 589 105 €, divisé en 74 863 035 actions.

5.3.7. Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice, représentant 123 803 actions Foncière des Régions, soit 0,17% du capital.

5.3.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2017, Foncière des Régions a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016 puis celle conférée par l'Assemblée Générale du 26 avril 2017 et mise en œuvre le même jour par décision du Conseil d'Administration, afin de reconduire et poursuivre, dans les mêmes conditions, le contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- ◆ le prix maximum d'achat est de 100 € par action (hors frais d'acquisition)
- ◆ le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 150 000 000 €
- ◆ les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
 - ◆ mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
 - ◆ attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe

- ◆ remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
- ◆ conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- ◆ annulation d'actions
- ◆ utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 26 avril 2017 de 104 518 actions auto-détenues par la société, dont :

- ◆ 54 180 actions issues du contrat de liquidité
- ◆ 50 000 actions affectées à l'attribution aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- ◆ 338 actions affectées à la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 26 avril 2017.

Les mouvements sur les actions propres en termes d'opérations et d'utilisation au cours de l'exercice 2017 et présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants :

(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2016	Mouvements sur la période					Situation au 31/12/2017	Fraction du capital au 31/12/2017	Valeur nominale au 31/12/2017 (en €)
		Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation			
Contrat de liquidité	46 471	321 421	340 799	-	-	-	27 093	0,04%	81 279
Attribution aux salariés	50 000	-	-	21 425	-	-	28 575	0,04%	85 725
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières	338	-	-	-	-	-	338	NS	1 014
Actions détenues par la société	96 809						56 006	0,08%	168 018

Les transactions effectuées dans le cadre du contrat de liquidité au cours de l'exercice 2017 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions	Acquisition		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée Générale du 27 avril 2016	90 480	77,88	82 771	77,67
Assemblée Générale du 26 avril 2017	230 941	84,98	258 028	82,70
TOTAL	321 421	82,98	340 799	81,48

Au 31 décembre 2017, Foncière des Régions détient 56 006 actions propres représentant 0,08% du capital, évaluées au cours d'achat à 4 752 478,55 € (soit 84,86 € par action) et représentant une valeur nominale de 168 018 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2017.

Au titre de l'exercice 2017, les frais de négociation se sont élevés à 14 422,55 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 26 avril 2017 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 19 avril 2018.

5.3.9. Options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuite d'actions

5.3.9.1. Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Foncière des Régions.

5.3.9.2. Attribution gratuite d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Foncière des Régions visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2017, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, a procédé à l'attribution gratuite de 130 953 actions ci-après détaillées représentant 0,18% du capital au 31 décembre 2017 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant				Durée de la période d'acquisition				Durée de la période de conservation			
			France	Italie	Allemagne	Espagne	France	Italie	Allemagne	Espagne	France	Italie	Allemagne	Espagne
15 février 2017	37 923	Mandataires sociaux de la société et dirigeants de sociétés liées à la société	51,82 € ⁽¹⁾	51,82 € ⁽¹⁾	51,82 € ⁽¹⁾	N/A	3 ans		N/A		/		N/A	
			39,91 € ⁽²⁾	36,68 € ⁽²⁾										
	11 280	Salariés du groupe Foncière des Régions (plan collectif)	60,03 € ⁽¹⁾		N/A		3 ans		N/A		/		N/A	
22 novembre 2017	27 900	Salariés du groupe Foncière des Régions (plan discrétionnaire)	71,69 € ⁽¹⁾		N/A		2 ans		N/A		/		N/A	
	53 850	Salariés du groupe Foncière des Régions (plan discrétionnaire)		60,03 € ⁽¹⁾			3 ans				/			

(1) Attributions non soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions soumises à des conditions de performance.

La politique d'attribution gratuite d'actions en 2017 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux est présentée au paragraphe 4.3.2.1.2. du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Foncière des Régions sont liés à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 14 février 2018 à l'attribution gratuite de 144 523 actions.

Au cours de l'exercice 2017, 78 375 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions gratuites	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions gratuites livrées en 2017			Nombre de bénéficiaires
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	
20 février 2017	20 février 2013	-	5 000	2 000	3
26 février 2017	26 février 2014	28 812	-	-	4
7 novembre 2017	7 novembre 2013	-	4 793	700	16
5 décembre 2017	5 décembre 2014	37 070	-	-	219

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 33 071 actions attribuées gratuitement ont été livrées les 19 et 26 février 2018.

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté ci-dessous.

Historique des attributions d'actions de performance								
	Information sur les actions de performance							
	Plan du 21 février 2011	Plan du 9 novembre 2011	Plan du 22 février 2012	Plan du 8 novembre 2012	Plan du 20 février 2013	Plan du 7 novembre 2013	Plan du 26 février 2014	Plan du 25 juin 2014
Date de l'Assemblée Générale	31/01/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	28/04/2014
Date du Conseil d'Administration	21/02/2011	09/11/2011	22/02/2012	08/11/2012	20/02/2013	07/11/2013	26/02/2014	25/06/2014
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	25 721	34 250	24 607	38 815	31 924	45 510	36 812	106 500
♦ Jean Laurent	0	0	0	0	0	0	0	0
♦ Christophe Kullmann	8 236	0	8 900	0	14 468	0	17 065	0
♦ Olivier Estève	3 795	0	5 675	0	7 283	0	8 459	0
Date d'acquisition des actions France	21/02/2014	09/11/2014	22/02/2015	08/11/2015	20/02/2016	07/11/2016	26/02/2017	25/06/2018
Date de fin de période de conservation France	21/02/2016	09/11/2016	22/02/2017	08/11/2017	20/02/2018	07/11/2018	26/02/2019	25/06/2018
Date d'acquisition des actions Allemagne, Italie, Espagne	21/02/2015	09/11/2015	22/02/2016	08/11/2016	20/02/2017	07/11/2017	26/02/2018	25/06/2018
Date de fin de période de conservation Allemagne, Italie, Espagne	21/02/2015	09/11/2015	22/02/2016	08/11/2016	20/02/2017	07/11/2017	26/02/2018	25/06/2018
Conditions de performance	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux Français, présence + 1/3 lié à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 1/3 lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux Français, présence + 1/3 lié à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 1/3 lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Pour tous les attributaires, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels
Nombre d'actions acquises au 31/12/2017	25 721	31 400	24 607	34 700	31 924	38 923	28 812	0
Nombre d'actions annulées ou caduques	0	2 850	0	4 115	0	6 587	0	14 000
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	8 000	92 500

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance									
Plan du 5 décembre 2014	Plan du 19 février 2015	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan 1 & 2 du 27 avril 2016	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan du 23 novembre 2016	Plan du 15 février 2017	Plan du 22 novembre 2017	Plan 2 du 22 novembre 2017
28/04/2014	28/04/2014	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016
05/12/2014	19/02/2015	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	23/11/2016	15/02/2017	22/11/2017	22/11/2017
49 760	33 571	31 491	59 410	47 500	15 000	58 145	37 923	65 130	27 900
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	15 263	17 184	0	0	0	0	18 859	0	0
0	7 808	9 307	0	0	0	0	10 814	0	0
05/12/2017	19/02/2018	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	27/04/2019	23/11/2019	15/02/2020	22/11/2020	22/11/2019
05/12/2019	19/02/2020	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	/	/	/	/	/
05/12/2018	19/02/2019	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	27/04/2019	23/11/2019	15/02/2020	22/11/2020	/
05/12/2018	19/02/2019	/	/	/	/	/	/	/	/
Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	3 critères de performance	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence
37 070	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 531	0	0	7 544	0	0	2 605	0	280	0
7 159	33 571	31 491	51 866	47 500	15 000	55 540	37 923	64 850	27 900

5.3.9.3. Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

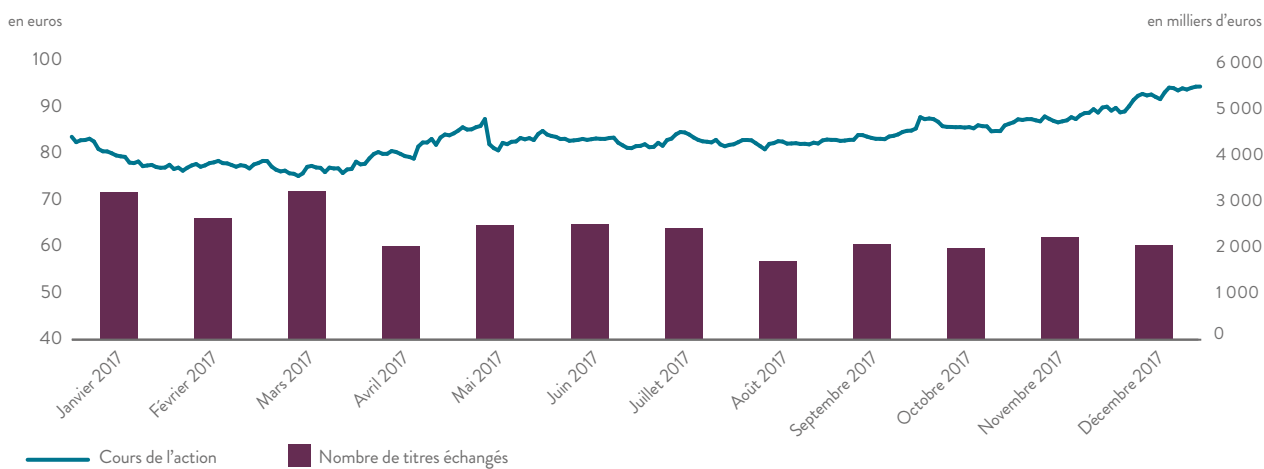
Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2017.

5.4. BOURSE – DIVIDENDE

5.4.1. Cours de bourse au 31 décembre 2017

Le dernier cours de l'exercice de l'action Foncière des Régions s'établit à 94,48 €, portant la capitalisation boursière à 7,07 Md€ à la clôture de l'exercice 2017. En 2017, le titre de Foncière des Régions a gagné 13,9%, et 19,2% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Foncière des Régions au cours de l'exercice



5.4.2. Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2012	Courant	4,20 €	/	4,20 €
2013	Courant	4,20 €	0,11907 €	4,08093 €
2014	Courant	4,30 €	/	4,30 €
2015	Courant	4,30 €	0,0329 €	4,2671 €
2016	Courant	4,40 €	0,5115 €	3,8885 €
2017 ⁽¹⁾	Courant	4,50 €	/	4,50 €

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

Adopté le 1^{er} janvier 2003, le statut SIIC permet une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 60% des plus-values et 100% des dividendes.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

5.4.4. Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 19 avril 2018, sur proposition du Conseil d'Administration, d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 443 008 272,25€, diminué du report à nouveau déficitaire d'un montant de (8 055 628,35) euros, soit un montant de 434 952 643,90 €, de la manière suivante :

- (i) 298 597,80 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social à la clôture de l'exercice, soit 22 448 989,20 € ;
- (ii) 336 883 657,50 € à la distribution d'un dividende ;
- (iii) 97 770 388,60€ au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,50 €.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de décider :

- ◆ qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividendes, et notamment en cas de conversion de toute obligation à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises (« ORNANE ») et/ou de l'acquisition définitive d'actions gratuites qui seraient effectuées avant la date de mise en paiement du dividende, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Report à nouveau » ;
- ◆ que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions

auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 17 mai 2018.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 31 décembre 2017, augmenté de 33 071 actions nouvelles émises dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites et donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2017, soit 74 863 035 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 336 883 657,50 €. Ce dividende n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, sauf en cas d'option pour le barème de l'impôt sur le revenu conformément à l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158.3° du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 336 883 657,50 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° quater du Code général des impôts s'élève à 0 €.

5.5. ADMINISTRATION ET DIRECTION

5.5.1. Conseil d'Administration

Foncière des Régions a adopté en Assemblée Générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

5.5.1.1. Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée Générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale, sans indemnité ni préavis.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée Générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

5.5.1.2. Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

5.5.1.3. Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

5.5.1.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

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 Générales 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.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

5.5.1.5. Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir à titre de jetons de présence une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée Générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

5.5.1.6. Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale.

5.5.2. Direction Générale

5.5.2.1. Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

5.5.2.2. Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

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.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

5.5.1.7. Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux censeurs une quote-part des jetons de présence qui lui sont alloués par l'Assemblée Générale et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les censeurs dans l'intérêt de la société.

Les censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général 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, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

5.5.2.3. Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

5.6. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS

S'agissant des principales filiales et des participations, nous vous avons présenté leur activité principale au point 1.6 du document de référence.

5.6.1. Organisation du groupe

La société Foncière des Régions est un investisseur dans le secteur des bureaux en France et en Italie (au travers de sa filiale Beni Stabili), avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- ◆ des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Foncière des Murs (SIIC), détentrice d'hôtels et murs en France, Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Portugal et Espagne, de la société République (société non cotée) détentrice de parcs de stationnement
- ◆ une participation dans l'immobilier résidentiel en France au travers de la société Foncière Développement Logements (société SIIC non cotée depuis le 29 décembre 2017) et en Allemagne au travers de la société Immeo SE (société non cotée).

Le groupe consolidé par Foncière des Régions est ainsi constitué au 31 décembre 2017 de 361 sociétés distinctes dont 111 sociétés dans le secteur des Bureaux, 126 sociétés dans les Hôtels en Europe, 94 sociétés dans le secteur résidentiel Allemagne, 20 sociétés dans le secteur résidentiel France, six sociétés dans les parcs de stationnements, et quatre sociétés de services.

Foncière des Régions dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Foncière des Régions se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- ◆ des missions d'**Asset Management** : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »
- ◆ des missions d'**Asset Développement** : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier

- ◆ des missions de **Property Management** : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le **Property Management** nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Foncière des Régions bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale, la société Foncière des Régions Développement.

En termes de gestion locative, le Property Management de Foncière des Régions et Foncière des Murs est assuré par Foncière des Régions Property, filiale de Foncière des Régions, plate-forme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales. La société Foncière Développement Logements (FDL) qui gère directement, depuis le 1^{er} janvier 2009 son propre patrimoine d'immeubles résidentiels français, a confié, à compter du 1^{er} avril 2012, la gestion de ses actifs à la société Quadral Property.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Foncière des Régions, permet de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.

5.6.2. Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans les comptes individuels (paragraphe 3.5.6.6).

5.6.3. Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans les comptes individuels (paragraphe 3.5.6.8).

5.6.4. Informations sur les participations croisées

Néant.

5.6.5. Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux points 3.2.2.9.4 et 3.2.5.12 de la partie 3, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Foncière des Régions et de ses filiales.

5.6.6. Notations

Moins de 3 ans après l'obtention du rating inaugural à BBB-, perspective Stable, l'agence Standard & Poor's a relevé en juillet 2015 la notation financière de Foncière des Régions à BBB, perspective Stable.

Cette augmentation significative de la notation salue le travail opéré depuis 2012 d'amélioration de la qualité du patrimoine, de renforcement continu des cash-flows, ainsi que la solidité du bilan de Foncière des Régions.

5.7. ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS EN MATIÈRE D'IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Les éléments d'information en matière sociale et environnementale requis par le décret du 24 avril 2012 et par les dispositions de la loi

du 17 août 2015 sont traités de façon détaillée dans le document de référence en deuxième partie « Développement durable ».

5.8. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats importants auxquels la société et/ou certaines de ses filiales sont parties sont présentés ci-dessous.

5.8.1. Contrats de partenariat

5.8.1.1 Convention entre actionnaires de Foncière des Murs, conclue entre Foncière des Régions, ACM Vie, Predica, Pacifica et Generali Vie

À l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Foncière des Murs SCA, Foncière des Régions, Predica, Pacifica, ACM Vie et Generali Vie ont signé, le 29 novembre 2004, un pacte d'actionnaires, lequel prévoit notamment un droit de première offre dans le cas où une partie au pacte souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc au sens de l'article 516-2 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi qu'un engagement

de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la société, représentant au moins 1% du capital de la société. Les parties au pacte ont par ailleurs prévu de répartir entre elles des sièges au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs SCA au prorata de leurs participations au capital de la société.

5.8.1.2 Partenariat SARL Fédération (filiale à 100% du groupe Foncière des Régions) et Predica sur l'immeuble Carré Suffren

Une convention a été conclue le 14 décembre 2004 entre Fédération et Predica (les Associés) en présence de Foncière des Régions dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble sis à Paris, 31 à 35, rue

de la Fédération et 8 à 14, rue du Capitaine Scott, par la société Federimmo, dans laquelle Predica détient une participation de 40% dans le cadre d'un partenariat avec Foncière des Régions. L'objet de la convention est d'établir les modalités de ce partenariat en aménageant notamment conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société. Les associés se sont engagés à voter en faveur de toute résolution d'augmentation de capital de la société ou de souscription d'avance en compte courant qui serait proposée, selon les besoins de financement de la société, étant précisé que les apports complémentaires seront effectués par les associés au prorata de leur participation dans la société.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 30 octobre 2017.

5.8.1.3. Contrat-cadre de partenariat entre Foncière des Régions et Predica sur la société République

Un contrat-cadre de partenariat a été conclu le 6 avril 2006 entre Foncière des Régions, Predica, Heulin Frères, Xavier Heulin et Frédéric Heulin en vue de réorganiser et accélérer le développement de l'activité Parking de la société République et d'arrêter les principes généraux appelés à régir leur coopération en vue de la réalisation d'opérations d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement. Les principales dispositions de l'accord de partenariat visent (i) la fixation des règles en matière de contributions aux fonds propres lors de l'acquisition ou le développement d'un actif, (ii) la fixation des règles en matière de gouvernement d'entreprise, (iii) la fixation des règles en matière de transfert de titres, de droit de première offre, de sortie forcée, ainsi que la mise en place de conventions de prestations, de gestion et de développement.

Ce contrat a fait l'objet d'un avenant en date du 25 août 2008.

Suite aux cessions de titres République et Urbis Park Services intervenues en décembre 2009, les sociétés Heulin Frères, XH Invest et FH Invest, ainsi que Xavier Heulin et Frédéric Heulin ne sont plus parties au contrat.

Ce contrat a pris fin le 29 décembre 2017 au terme de l'opération de rachat-annulation par la société République de la participation de Predica.

5.8.1.4. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements conclue entre Foncière des Régions, Predica, ACM Vie, Generali Vie, GMF Vie et GMF Assurances

Le 29 novembre 2006, une convention d'actionnaires concernant la société Foncière Développement Logements conclue entre Foncière des Régions et les partenaires cités ci-dessus, a mis un terme et remplacé la convention entrée en vigueur le 21 décembre 2005, entre les mêmes parties aux termes de laquelle les parties se sont rapprochées afin d'aménager, en complément des dispositions statutaires, leurs rapports au sein de Foncière Développement Logements en organisant un droit de première offre ainsi qu'un droit de préemption et les transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe. Cette convention n'est pas constitutive d'une action de concert entre ses signataires.

Aux termes des apports de titres Foncière Développement Logements par ACM Vie et Covéa à l'Offre Publique d'Échange initiée par Foncière des Régions en août 2013, les sociétés ACM Vie, GMF Vie et GMF Assurances ne sont plus parties à la convention.

Cette convention a pris fin le 22 novembre 2017 à l'issue de la réalisation des apports de titres Foncière Développement Logements par Predica et Generali Vie au profit de Foncière des Régions.

5.8.1.5. Protocole d'accord entre Foncière des Régions et Predica concernant le projet Euromed

Le protocole signé le 15 septembre 2006 a pour objet de définir les principes du partenariat dans le cadre de la mise au point du projet pour lequel la société Predica a été désignée comme investisseur lauréat, fixant les modalités de collaboration entre Predica et Foncière des Régions en vue de parvenir à la mise au point définitive, avec le concours des promoteurs, du programme de réalisation de quatre immeubles à usage de bureaux, d'un hôtel, d'un multiplex et d'un parking.

En application du protocole, des pactes d'associés régissant les relations des associés des sociétés SCI Euromarseille 1 et SCI Euromarseille 2 et leurs filiales ont été conclus et ont fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 24 juillet 2017.

5.8.1.6. Protocole d'accord entre Aéroports de Paris, Altarea et Foncière des Régions concernant le projet Cœur d'Orly

Dans le cadre d'un groupement à 50/50, les sociétés Altarea et Foncière des Régions ont été retenues à l'issue d'une consultation de promoteurs-investisseurs pour développer, aux côtés d'Aéroports de Paris, la première tranche de 160 000 m² SHON de l'opération Cœur d'Orly. Ce partenariat s'est concrétisé courant 2008 par la création de sociétés de développement spécialisées selon la nature des immeubles (bureaux ou commerces) et détenues par Aéroports de Paris (50%) d'une part et les sociétés Altarea (25%) et Foncière des Régions (25%) d'autre part. Les actionnaires des sociétés sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 modifié par divers actes successifs, ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein des sociétés SCI Cœur d'Orly Bureaux et SNC Cœur d'Orly Commerces, signés le 10 mars 2008 et modifiés par avenants en date du 11 décembre 2008.

5.8.1.7. Pacte d'associés entre Foncière des Régions et CNP Assurances en présence d'Office CB 21 et Foncière des Régions SGP

Ce pacte fait suite à la conclusion le 25 novembre 2010 d'un protocole ayant pour objet de définir les principaux termes et conditions de l'accord de partenariat relatif au partage de la propriété de la Tour CB 21 entre CNP Assurances (pour 25%) et Foncière des Régions (pour 75%). Un organisme de placement collectif immobilier, Office CB 21, a été constitué en vue de détenir indirectement la Tour CB 21. En conséquence, Foncière des Régions et CNP Assurances ont conclu le 20 décembre 2010 un pacte d'associés en vue d'organiser leurs relations au sein de la SPPICAV Office CB 21, et de déterminer leurs engagements respectifs et les conditions de cession de leurs participations.

Le pacte prévoit notamment :

- ◆ une période d'inaliénabilité des titres de la SPPICAV Office CB 21, de la Tour CB 21 et des titres de la société FDR 4 pendant quatre ans à compter de la signature du pacte

- ◆ un droit de premier refus dans l'hypothèse où l'un des associés souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité, ainsi qu'un droit de cession conjointe
- ◆ un droit de première offre en cas de cession par la SPPICAV Office CB 21 des titres de la société FDR 4 ou de la Tour CB 21 à l'issue de la période d'inaliénabilité.

5.8.1.8. Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de SCI Latécoère

Le protocole d'investissement conclu le 19 juillet 2012 définit les conditions et modalités de la prise de participation de Predica, par le biais d'une souscription à une augmentation de capital en numéraire qui lui est réservée, à hauteur de 49,9% du capital de la société SCI Latécoère, propriétaire d'un ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay et loué dans son intégralité à la société Dassault Systèmes dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes dont l'échéance est 2020.

Un pacte d'associés régissant les relations des associés au sein de la société SCI Latécoère, objet du partenariat, a été conclu en date du 19 octobre 2012, et a fait l'objet d'un avenant n° 1 le 20 avril 2015 et d'un avenant n° 2 le 24 juillet 2017.

5.8.1.9. Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de SCI Lénovilla

Le protocole d'investissement conclu le 19 juillet 2012 définit les conditions et modalités du partenariat entre Foncière des Régions et Predica en vue de la réalisation du projet de développement d'un ensemble immobilier dit « New Vélizy », situé au sein de la zone Inovel Parc à Vélizy-Villacoublay, préloqué en totalité au groupe Thales.

Le protocole détermine notamment les principaux contrats à conclure par la société SCI Lénovilla dans le cadre de la mise en œuvre du projet et fixe le calendrier de réalisation de ce dernier.

Un pacte d'associés régissant les relations des associés au sein de la société SCI Lénovilla, objet du partenariat, a été conclu en date du 1^{er} février 2013, et a fait l'objet d'un avenant n° 1 le 24 juillet 2017.

5.8.1.10. Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de SCI 11 place de l'Europe

Le protocole d'investissement conclu le 19 décembre 2013 définit les conditions et modalités de la prise de participation de Predica, par le biais d'une souscription à une augmentation de capital en numéraire qui lui est réservée, à hauteur de 49,9% du capital de la société SCI 11 Place de l'Europe, propriétaire (i) d'un ensemble immobilier dit « Eiffage Construction » situé à Vélizy-Villacoublay et loué dans son intégralité à Eiffage Construction dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, et (ii) d'un immeuble en cours de construction à usage principal de bureaux dit « Eiffage Campus » situé à Vélizy-Villacoublay et loué dans son intégralité à Eiffage Construction à compter de sa livraison dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.

Un pacte d'associés régissant les relations des associés au sein de la société SCI 11 Place de l'Europe, objet du partenariat, a été conclu en date du 19 décembre 2013, et a fait l'objet d'un avenant n° 1 le 24 juillet 2017.

5.8.1.11. Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole et SCI DS Campus en présence de SCI Latécoère 2

Le protocole d'investissement conclu le 18 juin 2015 définit les conditions et modalités de l'investissement de Predica au travers de la prise de participation de sa filiale SCI DS Campus, par le biais d'une souscription à une augmentation de capital en numéraire qui lui est réservée, à hauteur de 49,9% du capital de la SCI Latécoère 2 ayant acquis la charge foncière permettant la réalisation de l'extension de l'ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay.

Un pacte d'associés régissant les relations des associés au sein de la société SCI Latécoère 2, objet du partenariat, a été conclu en date du même jour, et a fait l'objet d'avenants en date des 24 juillet 2017 et 26 décembre 2017.

5.8.1.12. Pacte d'associés entre Foncière des Régions et ANF Immobilier en présence de SCI Oriantz et SCI Factor E

Le pacte d'associés fait suite à la conclusion le 1^{er} juillet 2016 d'un *term sheet* entre la société et ANF Immobilier dans le cadre d'un partenariat sur une opération de promotion immobilière à Bordeaux et portant notamment sur la réalisation de trois immeubles de bureaux (« Immeubles B – C » et « Immeuble E ») et de places de stationnement attachées auxdits immeubles portés par les sociétés SCI Oriantz et SCI Factor E, étant précisé qu'au terme de leur construction, Foncière des Régions a vocation à détenir seule l'Immeuble E.

Le pacte d'associés conclu entre la société et ANF Immobilier le 1^{er} septembre 2016 pour une durée de 10 ans, renouvelable tacitement par périodes successives d'un an, (i) fixe les règles de gouvernance (en ce inclus celles en matière de gestion des actifs immobiliers) et les modalités de financement au sein des sociétés SCI Oriantz et SCI Factor E, (ii) prévoit des restrictions aux transferts des parts sociales des SCI avec une période d'incessibilité temporaire, et (iii) définit les conditions attachées aux modalités de sortie des associés en instituant un droit de première offre, un droit de préemption, un droit et une obligation de sortie conjointe.

5.8.1.13. Pacte d'associés entre Foncière des Régions et Assurances du Crédit Mutuel Vie SA en présence de SCI du 15 rue des Cuirassiers

Le pacte d'associés conclu entre Foncière des Régions et ACM Vie le 7 décembre 2017 s'inscrit dans le cadre de la prise de participation minoritaire à hauteur de 49,9% d'ACM Vie au capital de la SCI du 15 rue des Cuirassiers, propriétaire d'un immeuble neuf appelé Silex 1 à usage de bureaux et commerces situé à Lyon Part-Dieu, d'une surface de 10 650 m², livré en janvier 2017 et intégralement commercialisé.

Ce pacte, qui définit et organise les relations des associés au sein de la société SCI du 15 rue des Cuirassiers, est conclu pour une durée de 15 ans, renouvelable automatiquement par tacite reconduction pour des périodes successives de 2 ans. Il régit notamment les règles de

gouvernance et de gestion de la société (en ce inclus celles en matière de gestion de l'actif), fixe une période d'incessibilité des titres, définit les conditions et modalités de transfert de l'actif immobilier et des parts sociales et institue également une option d'achat en cas de changement de contrôle des associés.

5.8.1.14. Pacte d'associés entre Foncière des Régions et Assurances du Crédit Mutuel Vie SA en présence de SCI du 9 rue des Cuirassiers

Le pacte d'associés conclu entre Foncière des Régions et ACM Vie le 7 décembre 2017 s'inscrit dans le cadre de la prise de participation minoritaire à hauteur de 49,9% d'ACM Vie au capital de la SCI du 9 rue des Cuirassiers, propriétaire d'un ensemble immobilier appelé Silex 2

à Lyon Part-Dieu, dont la restructuration lourde est envisagée afin d'édifier un ensemble architectural à usage de bureaux et commerces, d'une surface de 31 000 m², composé d'un immeuble d'une surface de 10 100 m² en R+8 et d'une tour d'une surface de 20 900 m² en R+23, et dont la livraison est prévue fin 2020.

Ce pacte, qui définit et organise les relations des associés au sein de la société SCI du 9 rue des Cuirassiers, est conclu pour une durée de 15 ans, renouvelable automatiquement par tacite reconduction pour des périodes successives de 2 ans. Il définit les modalités d'apports de fonds propres des associés, régit notamment les règles de gouvernance et de gestion de la société (en ce inclus celles en matière de construction et de gestion de l'actif), fixe une période d'incessibilité des titres, définit les conditions et modalités de transfert de l'actif immobilier et des parts sociales et institue également une option d'achat en cas de changement de contrôle des associés.

5.8.2. Autres contrats

5.8.2.1 Émission obligataire de 500 M€

La société a réalisé le 9 octobre 2012 une émission obligataire de 500 M€ auprès d'investisseurs français et européens. Cette émission de 5 000 obligations de 100 000 €, à échéance janvier 2018, offre un coupon de 3,875% avec un spread de 295 points de base. Cette émission fait suite à l'obtention le 28 septembre 2012 du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's. En date du 20 mai 2016, la société a procédé au remboursement de 2 336 obligations.

5.8.2.2. Émission obligataire de 180 M€

La société a réalisé le 12 mars 2013 un placement privé obligataire pour 180 M€ auprès d'investisseurs français et européens. Cette émission de 1 800 obligations de 100 000 €, à échéance avril 2020, offre un coupon de 3,30% avec un *spread* de 197 points de base.

5.8.2.3. Émission d'un emprunt obligataire (345 M€ d'ORNANE)

La société a lancé en novembre 2013 une émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) venant à échéance le 1^{er} avril 2019 pour un montant nominal de 345 M€ après exercice en totalité de la clause d'extension, représentant 4 071 757 obligations. Cette émission s'est réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 0,875% et une valeur unitaire des obligations de 84,73 €. Le produit de cette émission est dédié principalement à refinancer une partie de l'endettement existant de la société à hauteur d'environ 170 M€ et procéder au rachat pour 110 M€ et au remboursement d'une partie des ORNANE émises le 24 mai 2011. Pour le solde, l'émission des obligations a pour objet de financer les besoins généraux de la société.

5.8.3. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 du document de référence au paragraphe 3.2.5.11.4 et en partie 1 au paragraphe 1.7.4.

5.8.2.4. Émission obligataire de 500 M€

La société a réalisé le 4 septembre 2014 une émission obligataire de 500 M€ auprès d'investisseurs français et européens. Cette émission de 5 000 obligations de 100 000 €, à échéance septembre 2021, offre un coupon de 1,75%, avec un spread de 105 points de base.

La société a procédé le 22 juin 2017 au rachat en numéraire d'une quote-part de ces obligations pour un montant de 273,1 M€.

5.8.2.5. Émission obligataire « verte » de 500 M€

La société a réalisé le 9 mai 2016 une émission obligataire « verte » (Green Bond) de 500 M€ auprès d'investisseurs. Cette émission de 5 000 obligations de 100 000 €, à échéance mai 2026, offre un coupon de 1,875%, soit un spread de 137 points de base. Cette émission servira à financer ou refinancer des actifs de bureaux en cours de développement ou récemment livrés et bénéficiant d'une certification HQE (cible minimum 9/14) ou BREEAM (Very Good au minimum).

5.8.2.6. Émission obligataire de 500 M€

La société a réalisé le 13 juin 2017 une émission obligataire de 500 M€, à échéance 2027, offrant un coupon fixe de 1,500%, soit un *spread* de 85 points de base. Le règlement livraison et l'admission aux négociations de ces obligations sur Euronext Paris sont intervenus le 21 juin 2017.

5.9. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

5.9.1. Responsable du document de référence

Christophe Kullmann
Directeur Général

5.9.2. Attestation du responsable du document de référence incluant le rapport financier annuel en date du 12 mars 2018

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que les éléments relevant du rapport de gestion du Conseil d'Administration, dont une table de concordance figure à la fin du document de

référence, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

5.9.3. Responsable de l'information

Paul Arkwright
Responsable Corporate Finance et Relations Investisseurs
Adresse : 30, avenue Kléber – 75116 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 51 85
e-mail : paul.arkwright@fdr.fr
Site Internet : www.foncieredesregions.fr

5.9.3.1. Calendrier prévisionnel des communications financières

Assemblée Générale : 19 avril 2018

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2018 : 26 avril 2018

Publication des résultats semestriels 2018 : 19 juillet 2018

Publication du chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2018 : 25 octobre 2018

5.9.3.2. Informations financières historiques

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- ◆ les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 205 à 320 du document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF en date du 22 mars 2017 sous le n° D.17-0202
- ◆ les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 201 à 314 du document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF en date du 23 mars 2016 sous le n° D.16-0192.



TABLES DE CONCORDANCE

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application des rubriques de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004)

	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1.	Personnes responsables		
1.1.	Personnes responsables des informations	5.9.1	441
1.2.	Déclarations des personnes responsables	5.9.2	441
2.	Contrôleurs légaux des comptes		
2.1.	Noms et adresses	4.8	410
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3.	Rémunérations	3.2.7.6	269
3.	Informations financières sélectionnées		
3.1.	Présentation des informations financières historiques sélectionnées	1.6 1.7 3.1 3.2	49 et suivantes 57 et suivantes 208 et suivantes 216 et suivantes
3.2.	Périodes intermédiaires	N/A	
4.	Facteurs de risque		
4.1.	Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Foncière des Régions	1.10.1.1 et 1.10.1.2	81 et 82
4.2.	Risques financiers	1.10.1.3 et 3.2.2	83 ; 217 et suivantes
4.3.	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	1.10.1.4	84
4.4.	Risques liés aux réglementations spécifiques	1.10.1.4	84
4.5.	Risques environnementaux	1.10.1.4	84
4.6.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	1.10.1.3	83
5.	Informations concernant l'émetteur		
5.1.	Histoire et évolution de la société	5.1.1	414 et suivantes
5.1.1.	Raison et nom de la société	5.2.1.1	419
5.1.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société	5.2.1.4	419
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la société	5.2.1.7	419
5.1.4.	Siège social et forme juridique de la société	5.2.1.2 et 5.2.1.3	419
5.1.5.	Développements de l'activité de la société	1.3 3.2.5	12 et suivantes 233 et suivantes
5.2.	Investissements	1.2 ; 1.4.6 ; 1.4.7	8 ; 20 ; 20
5.2.1.	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.4.6	20
5.2.2.	Principaux investissements en cours	1.4.7	20

Tables de concordance

Table de concordance du document de référence

	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
6.	Aperçu des activités		
6.1.	Principales activités	1.4	16 et suivantes
6.1.1.	Opérations effectuées par la société durant l'exercice	1.2	6 et suivantes
6.1.2.	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	N/A	
6.2.	Principaux Marchés	1.5	25 et suivantes
6.3.	Événements exceptionnels	5.6.5	437
6.4.	Dépendance	N/A	
6.5.	Position concurrentielle	N/A	
7.	Organigramme		
7.1.	Description du groupe	5.1.2 et 5.6.1	418 et 436
7.2.	Liste des filiales importantes	3.2.3.6 3.5.6.6 5.6.2	231 312 et suivantes 437
8.	Propriétés immobilières		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	3.2.5.1.2 et 3.2.5.1.3	235 et suivantes
8.2.	Questions environnementales	2 et 5.7	92 à 206 et 437
9.	Examen de la situation financière et du résultat		
9.1.	Situation financière	1.6	49 et suivantes
9.2.	Résultat d'exploitation	1.6.3 3.1.2	50 et suivantes 231
10.	Trésorerie et capitaux		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	3.1.4 et 3.5.3.3	213 et 296
10.2.	Flux de trésorerie	3.1.5	214
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	1.7 et 3.2.5.11	57 et 245
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	
10.5.	Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	3.2.5.11	246 et suivantes
11.	Recherche et développement, brevets et licences	3.5.6.9	318
12.	Information sur les tendances		
12.1.	Principales tendances	1.5	25 et suivantes
12.2.	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	1.2 3.2.5	8 et suivantes 233 et suivantes
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
14.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	4.3.1 5.5	347 et suivantes 433 et suivantes
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	4.3.1.4.4 et 4.3.1.4.6	358 et 359
15.	Rémunération et avantages		
15.1.	Rémunération et avantages versés	4.2.1.3 ; 4.2.1.4 ; 4.3.2	339 et suivantes 367 et suivantes
15.2.	Montants provisionnés	N/A	
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1.	Date d'expiration du mandat	4.3.1.4.2 et 4.3.1.6	350 et suivantes ; 365
16.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	5.8	437 et suivantes
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.3.1.5.1 et 4.3.1.5.2	362 et suivantes
16.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.3.1.3	348

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
17. Salariés		
17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.10.2	189 et suivantes
17.2. Participations et stock options	2.8.2 5.3.7 et 5.3.9	149 et suivantes ; 426 et 428
17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.8.2.2.4	152
18. Principaux actionnaires		
18.1. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	5.3.3	424
18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	N/A	
18.3. Contrôle	5.3.3	424
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A	
19. Opérations avec des apparentés	3.2.7.4	268
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1. Informations financières historiques	3.1	209 et suivantes
20.2. Informations financières pro forma	N/A	
20.3. États financiers	3.1	209 et suivantes
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	3.1	209 et suivantes
20.5. Date des dernières informations financières	3.1	209 et suivantes
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7. Politique de distribution des dividendes	5.4.2	432
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.2.2.9.4	220
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
21. Informations complémentaires		
21.1. Capital social	5.2.2 et 5.3	422 et suivantes
21.2. Actes constitutifs et statuts	5.2	419 et suivantes
22. Contrats importants	5.8	437 et suivantes
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	1.9	69 et suivantes
24. Documents accessibles au public	5.2.1.9	420
25. Informations sur les participations	3.2.3.6 3.5.6.6 5.1.2 5.6.2	231 312 et suivantes 418 437

TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel).

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	3.4 ; 3.5	280 et suivantes
2 – Comptes consolidés	3.1 ; 3.2	207 et suivantes
3 – Rapport de gestion	Table de concordance avec le rapport de gestion	446
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	5.9.2	441
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels (incluant les observations sur le gouvernement d'entreprise) et les comptes consolidés	3.3 3.6	276 et suivantes 320 et suivantes
6 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	4.3	347 et suivantes

Tables de concordance

Table de concordance avec le rapport de gestion

TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION

L. table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Exposé de la situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce), Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe et indicateurs clefs de performance de nature financière et non financière (L. 225-100-1 I 1 ^{er} et 2 ^o du Code de commerce)	1.3 à 1.9	12 à 79
Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) et perspectives d'avenir	1.3	12 et suivantes
Évènements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	3.2.9	275
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	3.5.6.9	318
Informations sociales, sociétales et environnementales (L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce)	2	92 et suivantes
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100-1 I 3 ^o du Code de commerce)	1.10.1	80 et suivantes
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises pour les réduire (L. 225-100-1 I 4 ^o du Code de commerce)	1.10.3	86
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques (L. 225-100-1 I 5 ^o du Code de commerce)	1.10.4	86 et suivantes
Objectifs et politique de couverture et exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100-1 I 6 ^o du Code de commerce)	1.7.5 et 1.10.1.3	59 et 83
Informations relatives à la structure et à la composition du capital de la société, état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce), ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital (L. 228-99 et R. 228-89 du Code de commerce)	5.3	423 et suivantes
Informations portant sur le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre d'un programme de rachat et les caractéristiques de ces opérations (L. 225-211 du Code de commerce)	5.3.8	427
Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.5.6.8 et 5.6.3	318 et 437
Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents (CGI, art. 243 bis)	5.4.2	432
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.5.6.10	318
Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater)	3.5.4.6	306
Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies)	3.5.4.6	306
Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France et activité des filiales de la société (L. 233-6 du Code de commerce)	3.2.5 et 3.5.6.6	233 et suivantes et 312
Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce)	4.3	347 et suivantes
Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (L. 225-37-2 du Code de commerce)	4.3.2.3	378 et suivantes
Rémunération totale et avantages de toute nature des mandataires sociaux pour l'exercice écoulé (L. 225-102-1 du Code de commerce)	4.2.1.4 et 4.3.2	339 et suivantes et 367 et suivantes
Attribution et conservation des actions gratuites par les dirigeants mandataires sociaux (L. 225-197-1 II du Code de commerce)	4.3.2.1.2.4	374 et 375
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1 ^o du Code de commerce)	4.3.2.4	381 et suivantes
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une filiale (L. 225-37-4 2 ^o du Code de commerce)	5.8.1	437 et suivantes
Etat récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)	4.3.3	397
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-37-4 3 ^o du Code de commerce),	4.3.7	400 et 401
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-37-5 du Code de commerce)	4.3.5	398 et 399



DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les loyers annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Pré-locations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés

- ◆ **MR** : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse
- ◆ **HD** : Hors droits
- ◆ **DI** : Droits inclus
- ◆ **IDF** : Île-de-France
- ◆ **ILAT** : Indice des loyers des activités tertiaires
- ◆ **ICC** : Indice du coût de la construction
- ◆ **IPC** : Indice des prix à la consommation
- ◆ **IRL** : Indice de référence des loyers
- ◆ **PACA** : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- ◆ **PC** : Périmètre constant
- ◆ **PdG** : Part du groupe
- ◆ **QCA** : Quartier Central des Affaires
- ◆ **Rdt** : Rendement
- ◆ **Var.** : Variation
- ◆ **VLM** : Valeur Locative de Marché

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1^{re} option de sortie du locataire

EPRA NAV et EPRA NNNNAV par action

Le calcul de l'EPRA NAV par action (EPRA NNNNAV par action) est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-effnergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisés par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 1.7 « Ressources financières ».

Loyers

- ◆ **Les loyers comptabilisés** correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- ◆ **Les loyers comptabilisés à périmètre constant** permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation ie, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- ◆ **Les loyers annualisés** « topped-up » correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités. Pour les hôtels et murs d'exploitation le patrimoine inclut la valorisation des Murs & Fonds qui sont consolidés par mise en équivalence. Pour les bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Vélizy qui sont consolidés par Mise en Équivalence.

Projets

- ◆ **Projets engagés** : Il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou des travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture) et dont la date de livraison de l'actif a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- ◆ **Projets maîtrisés** : Il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Rendements

- ◆ **Les rendements du patrimoine** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés topped-up bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- ◆ **Les rendements des actifs cédés ou acquis** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés topped-up bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat Net Récurrent

Le RNR est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». Il est l'indicateur de mesure de la performance de la société. Le calcul du RNR par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- ◆ **Méthode de calcul** :

(+) Loyer Nets

(-) Coûts de fonctionnement (qui comprennent : les revenus de gestion et d'administration, les frais liés à l'activité, les frais de structure et les frais de développement)

(+) Résultat des autres activités

(+) Coût de l'endettement financier net

(+) RNR des sociétés MEE

(-) Impôts sur les sociétés

(+) RNR des activités abandonnées

(=) Résultat net récurrent

Surface

- ◆ **SHON** : surface hors œuvre net
- ◆ **SUB** : surface utile brut

Taux de la dette

- ◆ **Taux moyen** :

$$\frac{\text{Charges Financières de la Dette financière de la période} + \text{Charges Financières de la Couverture de la période}}{\text{Encours Moyen de la Dette financière de la période}}$$

- ◆ **Taux spot** : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{1 - \text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{loyers actifs occupés} + \text{perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'Asset Management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m² spot N vs. N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en murs et fonds (détenus par FDMM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements effectués :

- ◆ Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- ◆ Retraitement des actifs en travaux ie :
 - ◆ Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
 - ◆ Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1)

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires.

Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- ◆ Sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- ◆ Retraitement des travaux faits sur la période N sur les actifs en développement.

Conception et réalisation : **côtécorp.**
Tél. : 01 55 32 29 74

Crédit Photos : © Asylum, B&B Hôtels, Beni Stabili, Eurostars Grand Marina, Golem Images, Hermitage Gantois - Autograph Collection, Linus Lintner, Ma Architectes, Meininger, Motel One, Olivier Ouadah, RSI Studio, The Westin Grand Hote.



30 avenue Kléber - 75016 Paris
Tél. : + 33 (0)1 58 97 50 00
www.foncieredesregions.fr

Suivez-nous  @fonciereregions
et sur   