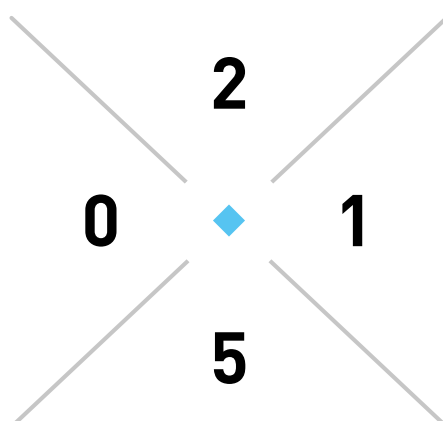


DOCUMENT DE RÉFÉRENCE




*Foncière
des Régions*

1	ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2015		4	4	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	315
1.1.	Foncière des Régions, co-créateur d'histoires immobilières	4	4.1.	Ordre du jour et texte des projets de résolutions	316	
1.2.	Les faits marquants de l'année 2015	8	4.2.	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016	328	
1.3.	Activité 2015 : des résultats portés par la dynamique d'Asset Management	10	4.3.	Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	341	
1.4.	Éléments d'analyse de l'activité	14	4.4.	Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du Conseil d'Administration de la société Foncière des Régions	366	
1.5.	Éléments d'analyse de l'activité par segment	22	4.5.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	367	
1.6.	Éléments financiers et commentaires	45	4.6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	372	
1.7.	Reporting EPRA	51	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	373	
1.8.	Ressources financières	59	4.8.	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	374	
1.9.	Expertises immobilières	63	4.9.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	376	
1.10.	Facteurs de risque	74	4.10.	Responsables du contrôle des comptes	377	
2	DÉVELOPPEMENT DURABLE	80	5	RENSEIGNEMENTS ET GESTION	378	
2.1.	Cap sur 2020 !	82	5.1.	Présentation de la société	380	
2.2.	Foncière des Régions, un modèle économique fondé sur le partenariat long terme	83	5.2.	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	385	
2.3.	Vers 100% de bureaux verts	96	5.3.	Actionnariat	390	
2.4.	Une position de leader dans l'hôtellerie en Europe	108	5.4.	Bourse – Dividende	400	
2.5.	La logistique, un cadre réglementaire spécifique	113	5.5.	Mandataires sociaux	403	
2.6.	Une gestion dynamique des portefeuilles résidentiels	114	5.6.	Administration et direction	428	
2.7.	Une dynamique partagée avec chaque filiale	120	5.7.	Informations relatives à la société et à ses participations	432	
2.8.	Accélérer l'ancrage dans les territoires	126	5.8.	Éléments d'informations en matière d'impact social et environnemental	433	
2.9.	Le capital humain	133	5.9.	Conventions et contrats	433	
2.10.	Une gouvernance ouverte et transparente	141	5.10.	Responsable du document de référence	436	
2.11.	La performance RSE	147				
2.12.	Vérification du tiers indépendant	195				
3	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	199				
3.1.	Comptes consolidés au 31 décembre 2015	201				
3.2.	Annexe aux comptes consolidés	208				
3.3.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	273				
3.4.	Comptes individuels au 31 décembre 2015	275				
3.5.	Annexes aux comptes individuels	279				
3.6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	313				
			◆	TABLES DE CONCORDANCE	439	
			◆	DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	443	

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2
0 ◆ 1
5

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 mars 2016 sous le numéro D.16-0192 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 2015

1.1. FONCIÈRE DES RÉGIONS, CO-CRÉATEUR D'HISTOIRES IMMOBILIÈRES 4

1.2. LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2015 8

1.3. ACTIVITÉ 2015 : DES RÉSULTATS PORTÉS PAR LA DYNAMIQUE D'ASSET MANAGEMENT 10

- 1.3.1. Croissance et amélioration de la qualité du patrimoine en 2015 10
- 1.3.2. Une activité immobilière dynamique à l'origine d'une croissance des loyers de 4,6% 10
- 1.3.3. Croissance des résultats en 2015 13
- 1.3.4. Nouveau renforcement en hôtellerie 13
- 1.3.5. Perspectives 2016 : un meilleur profil de rendement-risque 13

1.4. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ 14

- 1.4.1. Loyers comptabilisés : stabilité à périmètre constant 14
- 1.4.2. Échéancier des loyers et taux d'occupation 15
- 1.4.3. Répartition des loyers PdG 16
- 1.4.4. Taux de charges par activité en Part du Groupe 17
- 1.4.5. Cessions et accords de cessions : 849 M€ 17
- 1.4.6. Acquisition d'actifs : 1,1 Md€ en Part du Groupe 18
- 1.4.7. Projets de développement : 1,3 Md€ en Part du Groupe 18
- 1.4.8. Patrimoine 20
- 1.4.9. Liste des principaux actifs 21

1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT 22

- 1.5.1. Bureaux France 22
- 1.5.2. Bureaux Italie 30
- 1.5.3. Hôtels et Murs 34
- 1.5.4. Résidentiel Allemand 39
- 1.5.5. Autres activités 42



1.6. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES 45

1.6.1.	Périmètre de consolidation	45
1.6.2.	Comptes de résultat consolidé simplifié Part du Groupe (EPRA)	46
1.6.3.	Comptes de résultat consolidé simplifié (EPRA)	48
1.6.4.	Bilan consolidé simplifié PdG	49
1.6.5.	Bilan consolidé simplifié	50
1.6.6.	Indicateurs financiers des principales activités	50

1.7. REPORTING EPRA 51

1.7.1.	Évolution des loyers nets (Part du Groupe)	51
1.7.2.	Actifs de placement – Données locatives	51
1.7.3.	Actifs de placement – Valeur du patrimoine	52
1.7.4.	Actifs en développement	53
1.7.5.	Informations sur les baux	54
1.7.6.	Taux de rendement EPRA « Topped-Up »	54
1.7.7.	Ratio de coûts EPRA	55
1.7.8.	EPRA Earnings	56
1.7.9.	Actif Net Réévalué (ANR EPRA)	56
1.7.10.	Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA	58

1.8. RESSOURCES FINANCIÈRES 59

1.8.1.	Caractéristiques principales de l'endettement	59
1.8.2.	Dettes par nature	59
1.8.3.	Échéanciers des dettes	60
1.8.4.	Principaux mouvements de la période	60
1.8.5.	Profil de couverture	61
1.8.6.	Taux moyen de la dette et sensibilité	61

1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES 63

1.9.1.	Préambule	63
1.9.2.	Contexte de marché	63
1.9.3.	Méthode de valorisation des actifs	69
1.9.4.	Rémunérations des experts au niveau de Foncière des Régions	70
1.9.5.	Valorisation des patrimoines Bureaux France/Logistique et Résidentiel allemand	70

1.10. FACTEURS DE RISQUE 74

1.10.1.	Risques liés à l'environnement dans lequel opère Foncière des Régions	74
1.10.2.	Risques liés à la nature et au périmètre de l'activité de Foncière des Régions	75
1.10.3.	Risques liés au marché financier et à la situation financière de Foncière des Régions	77
1.10.4.	Risques juridiques, fiscaux, réglementaires, environnementaux et assurantiels de Foncière des Régions	78

FONCIÈRE DES RÉGIONS, CO-CRÉATEUR D'HISTOIRES IMMOBILIÈRES

Acteur de référence de l'immobilier européen, Foncière des Régions a construit son développement et son patrimoine autour d'une valeur clé et caractéristique, celle du partenariat.

Avec un patrimoine total de 18 Md€ (11 Md€ en part du groupe), Foncière des Régions est aujourd'hui le partenaire reconnu des entreprises et territoires, qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

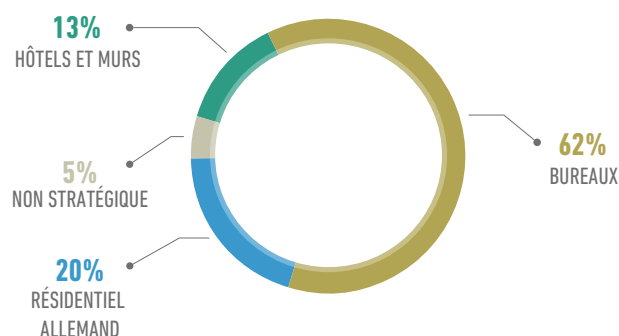
Foncière des Régions est engagée principalement aux côtés des Grands Comptes (Orange, Suez, EDF, Dassault Systèmes, Thales, Eiffage, Telecom Italia...) sur le marché des Bureaux en France et en Italie. Le groupe déploie également son activité sur deux autres secteurs stratégiques que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe.

VALEUR DU PATRIMOINE

18 Md€

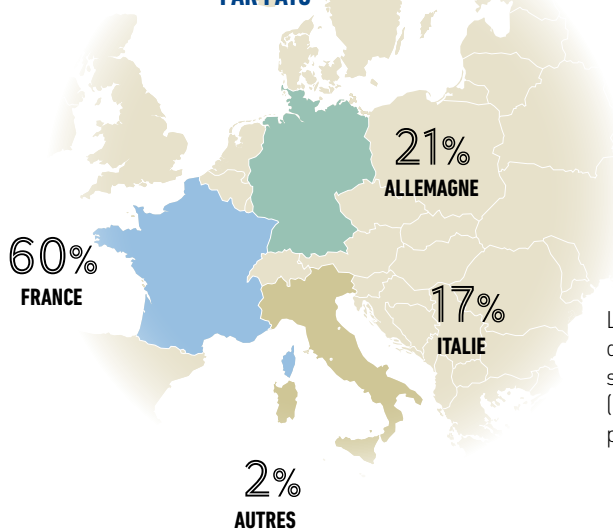
11 Md€ PART DU GROUPE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF (part du groupe)



LA RÉFÉRENCE EUROPÉENNE DE L'IMMOBILIER

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR PAYS



UNE EXPERTISE 360° À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

269
COLLABORATEURS
EN FRANCE

409
COLLABORATEURS
EN ALLEMAGNE

61
COLLABORATEURS
EN ITALIE

Le développement de Foncière des Régions s'appuie sur plus de 740 collaborateurs répartis au sein de trois pays et sur son expertise 360° tout au long de la chaîne de valeur immobilière (développement, gestion technique, asset management et property management).

UNE STRATÉGIE DIVERSIFIÉE SUR DES MARCHÉS PORTEURS ET DYNAMIQUES

≡ BUREAUX FRANCE ET ITALIE ≡

9,6 MD€

DE PATRIMOINE BUREAUX

3,6 MILLIONS

DE M²

LA RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET DES PARTENARIATS GRANDS COMPTES

Grâce à des arbitrages ciblés, à une gestion tournée vers la recherche de performance et à des développements pertinents, Foncière des Régions améliore en permanence la qualité de son patrimoine.

En France, Foncière des Régions est présente sur les marchés dynamiques que sont l'Île-de-France, en lien avec les orientations du Grand Paris, et les Grandes Métropoles Régionales.

En Italie, au travers de sa filiale Beni Stabili, Foncière des Régions est le leader de l'immobilier de bureaux, en particulier à Milan.

≡ HÔTELLERIE EN EUROPE ≡

UNE EXPANSION QUI ACCOMPAGNE LE DÉVELOPPEMENT DES GROUPES HÔTELIERS

Foncière des Régions est le leader européen de la détention d'hôtels. Elle est aujourd'hui le partenaire immobilier des grands acteurs de l'Hôtellerie (AccorHotels, B&B Hôtels, Louvre Hotels Group, NH Hotel Group, Meininger, Motel One...) en France et en Europe.

3,5 MD€

DE PATRIMOINE
SOIT PRÈS DE 47 000 CHAMBRES

≡ RÉSIDENTIEL ALLEMAND ≡

3,6 MD€

DE PATRIMOINE
SOIT PRÈS DE 45 000 LOGEMENTS

UNE ÉCONOMIE SOLIDE, DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, DES IMPLANTATIONS DYNAMIQUES

Foncière des Régions poursuit l'amélioration de la qualité de son patrimoine en renforçant sa présence dans les villes dynamiques comme Berlin, Hambourg, Dresde et Leipzig.

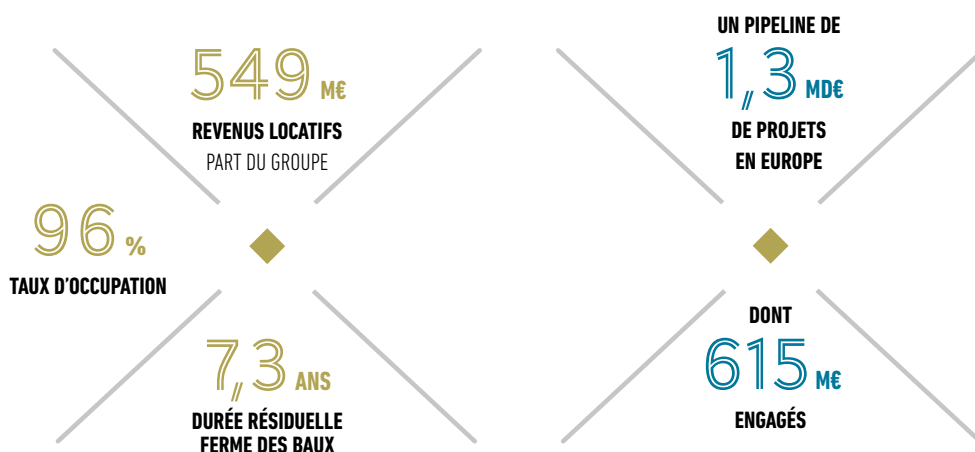


UNE FONCIÈRE LONG TERME

Avec une durée résiduelle moyenne des baux record de 7,3 ans et un taux d'occupation moyen de 96%, Foncière des Régions dispose de solides fondamentaux immobiliers et confirme son caractère long terme.

L'endettement maîtrisé, à 45,4%, associé à une dette diversifiée et longue, confère à Foncière des Régions un passif de qualité, qui bénéficie d'une notation BBB / Stable de Standard and Poor's. Cette stratégie partenariale et diversifiée, créatrice de valeur, assure des cash-flows élevés et sécurisés sur la durée, soutenant une politique de distribution attractive.

DES INDICATEURS IMMOBILIERS PERFORMANTS



DES FONDAMENTAUX FINANCIERS SOLIDES



Le titre Foncière des Régions est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, admis au SRD et rentre dans la composition des principaux indices généralistes, de référence des foncières européennes, ainsi que dans les indices extra-financiers FTSE4 Good, DJSI World, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Ethibel, Oekom Prime...

UNE STRATÉGIE RSE AMBITIEUSE

Avec un modèle économique assis sur des partenariats forts, tant locatifs que financiers, Foncière des Régions occupe aujourd'hui une place prépondérante parmi les foncières européennes. L'intégration du développement durable dans la stratégie de Foncière des Régions, initiée en 2008, a consolidé ses savoir-faire immobiliers, techniques et financiers.

La stratégie développement durable du groupe s'articule autour de quatre axes, déclinés dans un premier temps en un plan d'actions à horizon 2015, renouvelé pour la période 2015/2020 avec un niveau d'ambition relevé. Les objectifs pluriannuels sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise, depuis le stade opérationnel, comme outil de pilotage, jusqu'au Conseil d'Administration, sur le plan stratégique.

Les quatre axes de la stratégie RSE :

- ♦ Réduire l'empreinte environnementale du parc, maintenir son attractivité et préserver sa valeur
- ♦ Contribuer à la diffusion des pratiques éco-responsables et occuper une place active dans la vie de la cité, en partenariat avec les parties prenantes locales
- ♦ Enrichir, par des politiques innovantes, les compétences des collaborateurs, leur mobilité, leur diversité, leur capacité d'adaptation pour répondre aux différentes mutations
- ♦ Garantir un cadre éthique et transparent assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l'entreprise.

UN PARTENAIRE RESPONSABLE ET DURABLE

La création de valeur verte est au cœur de la stratégie de Foncière des Régions et a pour ambition de concevoir un immobilier de haute performance, adapté aux attentes des utilisateurs.

En signant la Charte Relations Fournisseur Responsables, Foncière des Régions marque son engagement vis-à-vis de ses fournisseurs et sa volonté de développer une relation durable avec eux. Foncière des Régions, qui a publié en 2015 le Livre blanc de sa relation fournisseur, a depuis 2012, associé plus de 300 d'entre eux à sa politique achats responsables.

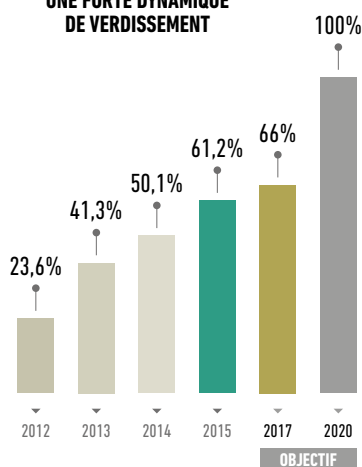
UNE AMBITION DURABLE

PART DE PATRIMOINE VERT BUREAUX FRANCE

EN VALEUR

61%

UNE FORTE DYNAMIQUE
DE VERDISSEMENT



= 28 %

de consommations d'énergie

SUR LE PARC BUREAUX FRANCE

SUR LA PÉRIODE 2008-2015

15 projets

LIVRÉS DONT

9 OPÉRATIONS BUREAUX-FRANCE

TOUTES CERTIFIÉES HQE ET/OU BREEAM

NOTE DE

99A / TOP 5 France

« CLIMATE A LIST » DU CDP

FONCIÈRE DES RÉGIONS CONSACRÉE
COMME LA SEULE FONCIÈRE CLASSÉE A
EN FRANCE ET AU BENELUX

LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2015



CORPORATE & GOUVERNANCE

- ♦ 2,1 Md€ d'investissements en 2015
- ♦ 1,4 Md€ de cessions et accords de cessions
- ♦ Poursuite de la féminisation (40%) et de l'indépendance (60%)* du Conseil d'administration
- ♦ Notation S&P relevée à BBB, perspective Stable
- ♦ Succès de l'augmentation de capital de 255 M€
- ♦ Diffusion de l'étude *Économie de partage et espace de travail – le regard des salariés européens*

* Sous réserve de l'approbation lors de l'AG du 27/04/2016

BUREAUX FRANCE

- ♦ Livraison de neuf opérations en 2015 pour plus de 100 000 m² loués à 90% ; création de valeur moyenne de près de 30%
- ♦ Taux d'occupation Bureaux-France de 96%
- ♦ Lancement de 6 nouvelles opérations, principalement situées à Paris et dans les Grandes Métropoles Régionales
- ♦ 96 000 m² de baux renégociés



RÉSIDENTIEL ALLEMAND

- ♦ Investissement record dans le centre des villes dynamiques de Berlin et Hambourg (871 M€)
- ♦ Succès de l'OPA sur un portefeuille de logements *prime* dans le centre de Berlin
- ♦ Amélioration de la qualité du patrimoine : 53% du portefeuille dans des villes en croissance (vs 36% fin 2014)





BUREAUX ITALIE

- ♦ Partenariat Telecom Italia renforcé et renouvellement des baux pour 15 ans fermes
- ♦ Acquisition de deux immeubles de bureaux à redévelopper dans le centre de Milan
- ♦ Lancement du programme de bureaux Symbiosis à Milan
- ♦ Nomination de Christophe Kullmann comme Directeur Général de Beni Stabili



HÔTELS EN EUROPE

- ♦ Montée au capital de la filiale Foncière des Murs (de 28% à 43%)
- ♦ Renouvellement du partenariat avec AccorHotels, extension des baux à 12 ans fermes et cession d'actifs
- ♦ Deux nouveaux partenariats avec les opérateurs européens Motel One et Meininger
- ♦ Accompagnement de B&B Hôtels dans son développement européen, en Allemagne entre autres, grâce à l'acquisition de 22 hôtels de l'enseigne



RSE

- ♦ Carbon Disclosure Project : sélection dans la « Climate A List » du CDP avec une note 99A / Top 5 France
- ♦ Taux de verdissement du patrimoine Bureaux France : 61% à fin 2015 (dépassant largement l'objectif fixé de 50%)
- ♦ Deux EPRA Gold Awards 2015 pour le Document de référence 2014 et le Rapport développement durable 2014



1.3. ACTIVITÉ 2015 : DES RÉSULTATS PORTÉS PAR LA DYNAMIQUE D'ASSET MANAGEMENT

1.3.1. Croissance et amélioration de la qualité du patrimoine en 2015

Foncière des Régions détient un **patrimoine de 17,7 Md€ (11,0 Md€ PdG)** diversifié entre les **Bureaux en France** (45%) et **Italie** (17%) et deux secteurs solides et porteurs, que sont le **Résidentiel en Allemagne** (20%) et l'**Hôtellerie en Europe** (13%). Foncière des Régions s'appuie sur une stratégie partenariale avec une base locative constituée de grandes signatures (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, Orange, EDF, Eiffage, AccorHotels, Telecom Italia...).

Par son savoir-faire reconnu sur chacune de ses classes d'actifs, Foncière des Régions a réalisé un niveau **record d'investissements de 2,1 Md€ (1,4 Md€ PdG) en 2015**. Ces acquisitions et nouveaux développements d'actifs, réalisés pour moitié en Allemagne, confortent le positionnement du groupe autour d'un patrimoine de qualité alliant revenus sécurisés sur la durée et création de valeur via une politique active d'Asset Management et de développements :

- ♦ en **Bureaux France**, ce sont neuf projets qui ont été livrés représentant 105 000 m² et 444 M€ d'investissements (309 M€ PdG). Cette stratégie d'investissements sur le pipeline, qui associe qualité immobilière et rentabilité (rendement > 7%),

est saluée par une forte création de valeur (28% en moyenne sur les livraisons de l'année)

- ♦ en **Bureaux Italie**, le groupe a accéléré le rythme de ses investissements en signant l'acquisition de deux immeubles de bureaux à redévelopper en plein centre de Milan
- ♦ en **Résidentiel en Allemagne**, le groupe s'est significativement renforcé dans les villes dynamiques de Berlin et Hambourg avec 871 M€ d'acquisitions (529 M€ PdG). Le potentiel de croissance locatif de ces investissements atteint 32% en moyenne
- ♦ en **Hôtellerie**, l'année a été marquée par un renforcement sur ce marché porteur pour l'équivalent de 778 M€ d'actifs (543 M€ PdG).

La **rotation qualitative du patrimoine** s'est également poursuivie à travers un rythme soutenu de cessions et accords (1,4 Md€ et 849 M€ PdG) sur des actifs non stratégiques et non core. Le patrimoine, composé dorénavant à **95% d'actifs stratégiques**, contre 91% fin 2014, dispose d'atouts particulièrement solides, notamment un taux d'occupation élevé de 96% et une durée moyenne ferme des baux record de 7,3 années.

1.3.2. Une activité immobilière dynamique à l'origine d'une croissance des loyers de 4,6%

- ♦ Maintien d'un taux d'occupation durablement élevé : 96,3%.
- ♦ Maturité moyenne ferme des baux record : 7,3 années (+ 1,5 année).
- ♦ Stabilité des loyers à périmètre constant : - 0,1%.
- ♦ Croissance des valeurs à périmètre constant : + 4,4%.

Portés par les renforcements dans les Hôtels et en Résidentiel allemand, **les loyers progressent de 4,6% sur un an**, à 549 M€ PdG. Le Résidentiel allemand (avec 22% des loyers annualisés) représente dorénavant le 2^e poste des loyers du groupe après les Bureaux France, confortant la qualité et la pérennité des revenus locatifs.

2015 – Part du groupe	Taux d'occupation	Maturité ferme des baux	Loyers ⁽¹⁾ (M€)	Variation	Var. à périmètre constant
Bureaux – France	95,8%	5,4 ans	238,0	- 0,1%	0,8%
Bureaux – Italie	92,8%	9,7 ans	102,1	- 11,1%	- 4,1%
Bureaux	94,9%	6,6 ans	340,1	- 3,7%	- 0,9%
Résidentiel allemand	98,0%	N/A	115,9	12,2%	2,4%
Hôtels et Murs	100,0%	10,7 ans	80,0	57,0%	- 0,6%
Autre (Résidentiel France)	N/A	N/A	13,3	- 24,5%	N/A
TOTAL	96,3%	7,3 ans	549,4	4,6%	- 0,1%

⁽¹⁾ Hors Logistique (15,9 M€), classée en activité abandonnée.

1.3.2.1. Bureaux France : solide performance grâce au travail d'Asset Management (5,7 Md€ de patrimoine à 100% ; 4,8 Md€ PdG)

- ♦ Taux d'occupation élevé : 95,8%.
- ♦ Maturité ferme des baux : 5,4 ans.
- ♦ Croissance des loyers à périmètre constant : + 0,8%.
- ♦ Croissance des valeurs à périmètre constant : + 7,2%.
- ♦ Forte dynamique de verdissement : 61% de patrimoine vert (+ 11 points).
- ♦ Pipeline de développement : 1,2 Md€.

Fort de son track record solide et de savoir-faire reconnus, Foncière des Régions a accéléré en 2015 sa stratégie de développements immobiliers au travers de son pipeline et a livré neuf projets pour 105 000 m² et 444 M€ d'investissements (309 M€ PdG). Cette stratégie vient conforter la qualité du patrimoine immobilier du groupe avec des localisations stratégiques au sein du Grand Paris et des Métropoles Régionales, ainsi qu'un ratio d'immeubles labélisés verts de 61% (+ 11 points sur un an). Ces développements viennent également renforcer les revenus du groupe (taux d'occupation des livraisons 2015 de 90% vs 71% en début d'année ; durée moyenne ferme des baux de 10 ans) et ont généré une **création de valeur moyenne de 28% sur leur coût de revient**.

Le groupe a notamment livré Green Corner, immeuble de 20 411 m² à Saint-Denis (Grand Paris), situé au pied du RER B et loué à 86% à la Haute Autorité de Santé et à Systra. Foncière des Régions a renforcé ses liens avec ses partenaires en livrant 11 000 m² à Nanterre et 9 700 m² à Lille-Roubaix, loués pour 9 et 12 ans fermes au groupe Vinci, ainsi que 23 242 m² pour le groupe Eiffage à Vélizy (Grand Paris).

L'année a également été marquée par la performance des équipes d'Asset Management. Plus de 96 000 m² et 20 M€ de loyers de bureaux ont été renouvelés, à des niveaux proches des loyers en place. Foncière des Régions a notamment renouvelé 11 490 m² de bureaux dans les immeubles Omega A et C à Levallois-Perret (Grand Paris) auprès du groupe Lagardère pour 6 ans fermes. Dans le même temps, **les équipes ont réalisé l'acquisition de l'immeuble attenant, Omega B, de 4 700 m² pour 25 M€**. Loué majoritairement à Lagardère, cet actif dispose d'un potentiel de création de valeur immédiat par la résorption de sa vacance, actuellement de 27% (rendement potentiel de 6,4%). À moyen terme, l'actif pourra être connecté aux deux immeubles voisins afin de réaliser un ensemble neuf de 17 700 m², sans compter une possible extension de 3 500 m².

Foncière des Régions a capitalisé sur le potentiel de création de valeur dont recèle le portefeuille Orange, situé à 60% dans Paris. L'immeuble Littré (Paris 6^e), de 3 560 m², sera reloué au groupe Kering pour 9 ans fermes en contrepartie d'une hausse des loyers de plus de 30%. Les équipes ont également loué au groupe OnePoint l'immeuble Steel (Paris 16^e), de 3 700 m², précédemment occupé par Orange et ayant fait l'objet d'une totale restructuration jusqu'en 2015. Le rendement moyen atteint 6% pour une création de valeur de plus de 30%.

Les performances opérationnelles sont au rendez-vous.

Les loyers à périmètre constant progressent de 0,8% dans un environnement d'inflation nulle et les valeurs d'expertise ont augmenté de 7,2% à périmètre constant. Outre l'impact positif des compressions de taux de rendement à Paris et en 1^{re} Couronne, cette forte performance tient aussi aux succès du travail d'Asset Management et de développements qui représentent 40% de la variation de valeur à périmètre constant.

L'année 2016 devrait s'inscrire dans la continuité de 2015 avec une forte dynamique de rotation qualitative du patrimoine. **Fort d'un pipeline de développement renouvelé (à 1,2 Md€ dont 506 M€ engagés)**, grâce notamment aux opérations Edo (Issy-les-Moulineaux), Traversière (Paris 12^e) et Riverside (Toulouse), le groupe prévoit d'investir 200 M€ de capex. Cette stratégie s'accompagnera de nouvelles cessions d'actifs non core, attendues pour 200 M€.

1.3.2.2. Bureaux Italie : une ambition renforcée (3,9 Md€ de patrimoine à 100% ; 1,9 Md€ PdG)

- ♦ Taux d'occupation : 92,8%.
- ♦ Maturité moyenne ferme des baux record : 9,7 années.
- ♦ Loyers à périmètre constant : - 4,1%.
- ♦ Valeurs à périmètre constant : - 0,4%.

Foncière des Régions est présente en Italie à travers sa filiale Beni Stabili, 1^{re} foncière italienne, disposant d'un **patrimoine de qualité et de revenus sécurisés**. Près de 60% du patrimoine est constitué de bureaux situés essentiellement à Milan. Le solde du patrimoine est composé de bureaux loués à Telecom Italia pour 15 ans fermes. Ce positionnement permet de **conserver des indicateurs immobiliers solides**, avec un taux d'occupation de 92,8%, pour une maturité moyenne ferme des baux de près de 10 ans.

L'année 2015 marque une phase de transition dans un environnement économique et immobilier qui s'améliore.

L'accord majeur avec Telecom Italia (8% des loyers PdG) symbolise le succès de la stratégie partenariale et marque une 1^{re} étape dans cette nouvelle dynamique stratégique. Les baux ont été allongés de près de 9 ans, à plus de 15 ans fermes, en contrepartie d'une réduction des loyers de 6,9%. L'accord participera à **l'amélioration continue de la qualité du patrimoine** avec un programme de capex de 38 M€, portant sur des actifs core de centre-ville. Enfin, **l'exposition à Telecom Italia a été réduite**, avec la cession à Telecom Italia de 126 M€ d'actifs secondaires.

Dans le même temps, **Foncière des Régions a repris le chemin des acquisitions en Italie** en se portant acquéreur de deux immeubles de bureaux à redévelopper, dans le centre de Milan. Avec un investissement de 106 M€ (51 M€ PdG), dont 25 M€ de capex et un rendement potentiel de 6,2%, ces acquisitions (effectives en 2016) viendront améliorer la qualité du patrimoine et les perspectives de création de valeur.

Sur les performances opérationnelles, la baisse des loyers de 4,1% à périmètre constant en 2015 tient en large part à la renégociation avec Telecom Italia (- 2,5 points) et à l'accroissement de la vacance.

1 ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2015

Activité 2015 : des résultats portés par la dynamique d'Asset Management

La légère réduction des valeurs à périmètre constant (- 0,4%) se décompose entre une hausse de + 0,4% sur le portefeuille Telecom Italia, traduisant le succès de cet accord, et des performances disparates sur le reste du portefeuille. La compression des taux de rendement sur les actifs prime à Milan, en lien avec l'amélioration du marché de l'investissement, a été compensée par des baisses de valeur sur les actifs vacants sur lesquels la stratégie de valorisation a été adaptée afin de maximiser la possibilité de relocation.

En 2016, le groupe se donne comme objectifs :

- ♦ d'améliorer les performances opérationnelles en réduisant la vacance actuelle qui s'élève à 14% sur le portefeuille de Bureaux (hors Telecom Italia). **Avec 60 M€ (29 M€ PdG) de capex, ce sont 16 M€ (7,8 M€ PdG) de Résultat Net Récurrent supplémentaires** qui peuvent être générés à moyen terme
- ♦ **d'accélérer les investissements en Bureaux à Milan** (objectif de 80% du patrimoine à Milan d'ici 2020), participant à améliorer la qualité du patrimoine (objectif de 50% d'immeubles verts en 2020). Le groupe dispose notamment de projets de développements d'envergure dans Milan, à l'image du programme Symbiosis. Les travaux ont démarré pour développer progressivement jusqu'à 125 000 m² et 12 immeubles neufs à la limite du centre de Milan, en face de la nouvelle fondation Prada.
- ♦ **d'accélérer les cessions** permettant notamment de réduire l'exposition à Telecom Italia (objectif de 20% en 2020 vs 41% fin 2015).

1.3.2.3. Résidentiel en Allemagne : accroissement de l'exposition et du potentiel de croissance (3,6 Md€ de patrimoine à 100% ; 2,2 Md€ PdG)

- ♦ Taux d'occupation très élevé : 98,0%.
- ♦ Croissance des loyers à périmètre constant : + 2,4% dont + 4,4% à Berlin.
- ♦ Hausse des valeurs à périmètre constant : + 5,0% dont + 12,2% à Berlin.

Avec une présence depuis 2005, **le Résidentiel en Allemagne est la 2^e exposition de Foncière des Régions (à 20%)** après les Bureaux France. Le patrimoine de 2,2 Md€ PdG en hausse de 31% sur un an, **allie rentabilité** (46% en Rhénanie du Nord-Westphalie avec un rendement moyen de 6,8%) **et croissance** (potentiel locatif de 25%-30% à Berlin, Dresde, Leipzig et Hambourg).

Fort d'une stratégie d'investissement différenciante, focalisée sur les actifs prime de centre-ville associant potentiel locatif et marges sur vente à terme, le groupe a poursuivi **un rythme record d'acquisitions en 2015**. Ainsi, 871 M€ (529 M€ PdG) d'actifs ont été acquis, dans des villes à potentiel telles que Hambourg et Berlin. Dans cette ville, le patrimoine atteint 1,5 Md€ (863 M€ PdG) et 40% du portefeuille Résidentiel allemand vs 28% fin 2014.

Cette stratégie est confortée par **la bonne performance des indicateurs**. Les loyers ont progressé de 2,4% à périmètre constant, dont 4,4% à Berlin et le taux d'occupation se maintient à 98,0%. La qualité des investissements et le dynamisme du marché porté par des fondamentaux démographiques et économiques solides, se traduit par une croissance des valeurs de 5,0% dont 12,2% à Berlin.

Bénéficiant d'une équipe locale de 400 personnes, Foncière des Régions compte **maintenir une rotation d'actifs générant une croissance organique** et poursuivre son renforcement dans les villes dynamiques. Cela se traduira par de nouvelles acquisitions, notamment à Berlin, et **cessions d'actifs non core en Rhénanie du Nord-Westphalie** (après 187 M€ et 114 M€ PdG en 2015). Le groupe attend également une croissance des loyers à périmètre constant de 2,75% en 2016.

1.3.2.4. Hôtels et Murs : de nouveaux partenariats et extension en Europe (3,5 Md€ de patrimoine à 100% ; 1,4 Md€ PdG)

- ♦ Taux d'occupation maintenu à 100%.
- ♦ Maturité moyenne ferme des baux : 10,7 ans.
- ♦ Loyers à périmètre constant : - 0,6%.
- ♦ Croissance des valeurs à périmètre constant : + 3,1% dont + 4,8% en Hôtels.

Leader de l'immobilier hôtelier en Europe à travers sa filiale Foncière des Murs, Foncière des Régions s'appuie sur des partenariats long terme avec des acteurs majeurs de l'hôtellerie et des nouveaux entrants aux concepts innovants (AccorHotels, Louvre Hotels, B&B Hôtels, Motel One, Meininger, etc.). Le positionnement unique d'opérateur immobilier hôtelier long terme avec des équipes reconnues, lui permet d'être le partenaire naturel des enseignes.

L'année 2015 a également été marquée par le **renforcement de l'exposition et de l'expertise de Foncière des Régions en hôtels**. Le groupe a accru sa participation au capital de Foncière des Murs qu'elle contrôle en tant qu'associé commandité et 1^{er} actionnaire à 43,1% à fin 2015. Cette transaction représente **432 M€ d'équivalent d'actifs**. Foncière des Régions a également **accélééré le rythme des investissements avec ses partenaires hôteliers** pour 346 M€ (111 M€ PdG) et la livraison de six hôtels B&B. Ces investissements permettent d'intensifier la diversification de l'exposition géographique et des partenaires. En Allemagne notamment, Foncière des Régions a accompagné B&B et a réalisé ses 1^{ers} investissements avec les opérateurs innovants Motel One et Meininger. Enfin, **Foncière des Régions consolide son expertise hôtelière** avec le développement de FDM Management (filiale à 40,8% de FDM), véhicule d'investissements en murs et fonds de commerce exploités en contrats de management ou en franchise. D'ores et déjà 120 M€ d'investissements (21 M€ PdG) ont été réalisés par FDM Management.

L'année a également été marquée par le succès du renouvellement des baux avec AccorHotels (6% des loyers PdG). Les baux de 78 hôtels ont été prolongés pour 12 ans fermes, aux conditions en place, et les 46 hôtels restants seront cédés à AccorHotels d'ici mi-2016. En cédant des hôtels moins performants et en réduisant la part des agglomérations de moins de 300 000 habitants, Foncière des Régions améliore significativement la qualité de son patrimoine.

Les loyers baissent légèrement de 0,6% à périmètre constant en raison de la moindre performance des loyers AccorHotels (- 1,6%, variables avec le chiffre d'affaires des hôtels), impactés par les attentats. La diversité géographique du patrimoine et la large part de loyers fixes indexés ont néanmoins permis d'atténuer ces effets. La valeur du patrimoine progresse de 3,1% à périmètre constant, soutenue par l'accroissement de 4,8% dans les hôtels.

Les valeurs ont en particulier bénéficié de la croissance de 6,2% des valeurs des hôtels AccorHotels suite au renouvellement des baux et de la création de valeur de 11% sur le pipeline.

Avec 13% du patrimoine en Hôtels et Murs, contre 9% fin 2014, **le groupe compte poursuivre son renforcement dans l'Hôtellerie** et conforter sa place de leader en Europe.

1.3.3. Croissance des résultats en 2015

1.3.3.1. Un passif redessiné

Moins de 3 ans après l'obtention du rating inaugural à BBB-, perspective Stable, l'agence S&P a relevé en juillet 2015 la notation financière de Foncière des Régions à BBB, perspective Stable. Ce relèvement 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.

Avec 4,2 Md€ (2,5 Md€ PdG) de financements et refinancements en 2015, soit 45% de la dette PdG, l'année a été marquée par une gestion active du passif permettant une nouvelle amélioration du profil de dette. **La maturité de la dette passe ainsi de 4,1 ans fin 2014 à 5,0 ans et le taux moyen diminue de 50 bps, à 2,8%.**

Dans un environnement financier volatil, le groupe peut s'appuyer sur une dette diversifiée (55% de dettes *unsecured*) alliant flexibilité, sécurité et optimisation du coût. L'ICR s'améliore, à 3,0 vs 2,8 fin 2014, et la LTV diminue de 46,1% à 45,4% fin 2015.

1.3.3.2. Résultat Net Récurrent : 332,8 M€, + 5,8%

Le Résultat Net Récurrent s'élève à 332,8 M€, en croissance de 5,8% sur un an. Cette bonne performance résulte des renforcements en Hôtellerie et en Résidentiel allemand (permettant une croissance des loyers de 4,6%), ainsi que de la réduction du coût de la dette, et ce malgré l'effet des cessions d'actifs de qualité inférieure et au rendement immédiat supérieur.

Par action, le **Résultat Net Récurrent ressort à 5,07 €**, en croissance de 2,2% ⁽¹⁾ sur un an du fait de l'impact de l'émission d'actions dans le cadre de l'augmentation de capital de début 2015.

1.3.3.3. Dividende proposé à 4,30 € par action

Compte tenu des bonnes performances 2015, le groupe proposera au vote de l'Assemblée Générale du 27 avril prochain, un dividende de 4,30 € par action, stable sur un an. Ce dividende représente un taux de distribution de 85% et un rendement de 5,9% sur la base du cours de clôture du 16 février 2016.

1.3.3.4. ANR EPRA par action en croissance de 6,6% ⁽¹⁾

Le succès de l'augmentation de capital de début d'année, destinée à financer les projets de croissance de Foncière des Régions, a permis de lever 255 M€. L'opération a été suivie par l'ensemble des principaux actionnaires du groupe.

Cette augmentation de capital, ainsi que la croissance du Résultat Net Récurrent et la hausse de 4,4% des valeurs d'actifs à périmètre constant, sont à l'origine d'une **forte croissance de l'ANR EPRA de 12,0% sur un an**, à 5 318 M€ (4 609 M€ en « Triple » Net EPRA).

Par action, **l'ANR EPRA atteint 79,4 €** (68,8 € en Triple Net EPRA), en progression de 6,6% ⁽¹⁾ sur un an, compte tenu de l'impact de l'émission d'actions liée à l'augmentation de capital.

1.3.4. Nouveau renforcement en hôtellerie

Foncière des Régions a signé le 17 février 2016 un accord portant sur l'apport de la part des Assurances du Crédit Mutuel de 3,3% du capital de FDM en échange d'actions Foncière des Régions. Cette opération, qui devra être approuvée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, représentant l'équivalent de **107 M€ d'actifs, permettra à Foncière des Régions de détenir 46,5% du capital de FDM et de se renforcer à nouveau dans le secteur de l'hôtellerie**. La parité d'apport, sur la base des ANR EPRA,

ressort à une action Foncière des Régions contre trois actions FDM. À la suite de l'apport, Foncière des Régions lancera une OPE à titre obligatoire sur le capital de FDM aux mêmes conditions. Foncière des Régions n'a pas l'intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre. Par ailleurs, FDM nommera un expert indépendant qui se prononcera sur ses conditions financières.

1.3.5. Perspectives 2016 : un meilleur profil de rendement-risque

La forte dynamique d'investissements, le renforcement des liens avec nos partenaires et la solidité des indicateurs opérationnels confortent notre positionnement stratégique autour de nos piliers que sont les Bureaux en France et en Italie, le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe.

L'année 2015 aura été une étape clé dans le renforcement sur nos meilleures classes d'actifs et l'amélioration de la qualité de

nos immeubles. L'impact dilutif à court terme assumé de cette stratégie doit s'accompagner de valeurs d'actifs plus solides, de *cash flows* plus pérennes et d'un potentiel de croissance et de création de valeur supérieur.

Foncière des Régions se donne comme objectif un Résultat Net Récurrent 2016 stable par action.

⁽¹⁾ Post-ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital de début 2015 (coefficient d'ajustement de 0,986).

1.4. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Évolution du périmètre

Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de sa filiale Beni Stabili le 27 octobre 2014 et détient 48,5% du capital en 2015, vs 50,9% sur les neuf premiers mois de l'année 2014.

Foncière des Régions a augmenté sa participation dans sa filiale hôtelière Foncière des Murs début 2015 et détient 43,1% du capital en 2015, vs 28,5% fin décembre 2014.

1.4.1. Loyers comptabilisés : stabilité à périmètre constant

(M€)	100%			Part du groupe				
	2014	2015	Var. (%)	2014	2015	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers
Bureaux France	250,7	258,9	3,3%	238,2	238,0	- 0,1%	0,8%	43%
Paris	82,5	86,5	5%	77,9	82,0	5%		15%
IDF	101,3	112,1	11%	93,4	95,7	3%		17%
Régions	66,9	60,3	- 10%	66,9	60,3	- 10%		11%
Bureaux Italie	228,7	210,6	- 7,9%	114,9	102,1	- 11,1%	- 4,1%	19%
Portefeuille Core	226,0	208,1	- 8%	113,5	100,9	- 11%		18%
Portefeuille Dynamique	2,7	2,5	- 6%	1,3	1,2	- 9%		0%
Portefeuille Développement	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%		0%
TOTAL BUREAUX	479,4	469,5	- 2,1%	353,1	340,1	- 3,7%	- 0,9%	62%
Hôtels et Murs	196,1	203,6	3,8%	51,0	80,0	57,0%	- 0,6%	15%
Hôtellerie	142,8	151,5	6%	35,8	57,5	61%		10%
Santé	16,5	15,2	- 8%	4,7	6,5	39%		1%
Commerces d'exploitation	36,7	36,9	1%	10,5	15,9	52%		3%
Résidentiel Allemagne	171,1	190,3	11,2%	103,4	115,9	12,2%	2,4%	21%
Berlin	38,2	52,7	38%	22,7	31,8	40%		6%
Dresde & Leipzig	9,2	16,3	78%	5,4	9,9	85%		2%
Hambourg	0,0	7,1	N/A	0,0	4,6	N/A		1%
RNW	123,8	114,2	- 8%	75,3	69,6	- 8%		13%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	846,6	863,4	2,0%	507,4	536,1	5,7%	- 0,1%	98%
Autre	28,8	21,8	- 24,5%	17,6	13,3	- 24,5%	N/A	2%
TOTAL LOYERS ⁽¹⁾	875,4	885,2	1,1%	525,0	549,4	4,6%	- 0,1%	100%

⁽¹⁾ Hors Logistique (16 M€ en 2015 - 33 M€ en 2014), classée en activité abandonnée.

À périmètre constant, les loyers des activités stratégiques restent stables, à - 0,1% dans un environnement d'absence d'inflation et de marchés locatifs encore difficiles en Bureaux France et Italie.

La performance reste tout de même positive en Bureaux France (+ 0,8%) et forte en Résidentiel en Allemagne (+ 2,4%). La baisse en Bureaux Italie (- 4,1%) tient pour une large part à l'accord locatif majeur avec Telecom Italia. Enfin, les loyers résistent en Hôtels et Murs (- 0,6%) malgré l'impact des attentats en France.

Les loyers PdG s'élèvent à 549 M€, soit une hausse de 4,6% sur la période, qui s'explique principalement par les effets suivants :

- ♦ le renforcement en Hôtellerie avec la hausse du taux de détention de Foncière des Murs de 28,5% à 43,1% en 2015 (+ 26,6 M€)
- ♦ les acquisitions (+ 29,4 M€) en particulier en Résidentiel Allemagne (+ 17,7 M€) où le groupe s'est renforcé dans les villes dynamiques de Berlin et Hambourg
- ♦ les livraisons de nouveaux actifs (+ 13,2 M€), essentiellement en Bureaux France
- ♦ les libérations d'actifs destinés à être restructurés ou redéveloppés (- 10,3 M€)
- ♦ les cessions d'actifs non core (- 24,4 M€), notamment sur les Bureaux France (- 10,7 M€)
- ♦ l'indexation et l'effet mixte des départs et relocations (- 3,5 M€) dont les libérations sur le Résidentiel France (- 1,8 M€) permettant la poursuite des programmes de ventes à l'unité.



1.4.2. Échéancier des loyers et taux d'occupation

1.4.2.1. Échéancier des loyers annualisés : 7,3 années fermes de durée résiduelle des baux pour les activités tertiaires

(M€) ⁽¹⁾	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2016	33,3	8%	8,3	2%
2017	25,4	6%	13,5	3%
2018	44,6	10%	20,3	5%
2019	47,2	11%	45,6	10%
2020	18,9	4%	20,1	5%
2021	31,4	7%	33,1	8%
2022	35,1	8%	39,3	9%
2023	40,7	9%	39,7	9%
2024	12,6	3%	24,4	6%
2025	49,3	11%	51,7	12%
Au-delà	97,4	22%	139,9	32%
TOTAL	435,8	100%	435,8	100%

⁽¹⁾ Hors Résidentiel, hors hôtels sous promesse qui seront cédés en 2016.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux PdG à fin 2015 atteint un niveau record de 7,3 années fermes contre 5,8 années fermes à fin 2014. Sur le segment Bureaux France, elle atteint 5,4 années fermes. La durée ferme de nos baux est en hausse suite à la renégociation des baux avec Telecom Italia : elle atteint

9,7 années sur le segment Bureaux Italie à fin 2015 contre 6,3 à fin 2014 ; et suite au renouvellement des baux avec AccorHotels en octobre 2015 : la durée des baux Hôtels et Murs atteint de ce fait 10,7 années à fin 2015 contre 6,8 à fin 2014.

1.4.2.2. Taux d'occupation : stable à 96,3%

(%)	Taux d'occupation		
PdG	2014	2014 proforma	2015
France	96,8%	96,8%	95,8%
Italie	95,2% ⁽¹⁾	92,3%	92,8%
Bureaux	96,3%	95,5%	94,9%
Hôtels & Murs	100,0%	100,0%	100,0%
Résidentiel Allemagne	98,3% ⁽¹⁾	97,6%	98,0%
TOTAL	97,1%	96,3%	96,3%

⁽¹⁾ Taux présentés lors de la Communication Financière FY 2014 – Core uniquement.

Le taux d'occupation reste stable à fin 2015 à 96,3% malgré un environnement locatif difficile en Bureaux France et Italie. Sur les Bureaux France, il est en baisse de 1 point et s'établit à 95,8% suite à la livraison de nouveaux actifs d'ores et déjà loués à 90% contre un taux de précommercialisation de 71% début

2015. Cette bonne performance locative des livraisons montre le succès de la stratégie de développement immobilier en Bureaux France. Sur les Bureaux Italie et le Résidentiel Allemagne, le taux d'occupation est en hausse de respectivement 0,5 et 0,4 point.

1.4.3. Répartition des loyers PdG

1.4.3.1. Répartition par principaux locataires : une base locative solide

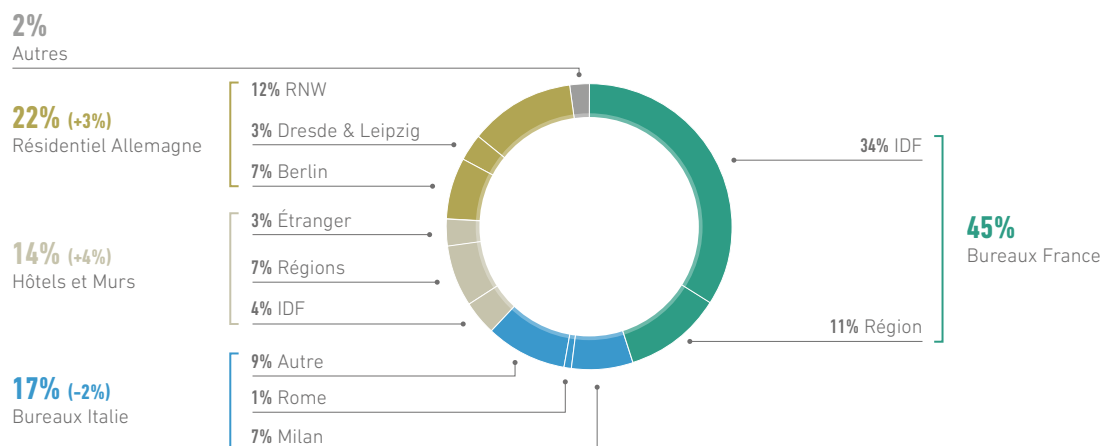
En 2015, Foncière des Régions a poursuivi activement sa stratégie partenariale et a réalisé des opérations locatives ou de développements avec la plupart de ses locataires Grands Comptes. La part des Logements augmente légèrement de 22% à 24% avec l'accroissement dans le Résidentiel Allemand et vient renforcer la solidité de la base locative.

(M€) ⁽¹⁾	Loyers annualisés	
PdG	2015	%
Orange	87,4	15%
Telecom Italia	49,5	8%
AccorHotels	34,1	6%
Suez Environnement	21,4	4%
EDF	19,0	3%
B&B	14,7	3%
Eiffage	11,5	2%
Thales	10,7	2%
Natixis	10,5	2%
Dassault Systèmes	9,8	2%
Quick	7,3	1%
Vinci	6,6	1%
Korian	6,2	1%
Sunparks	6,0	1%
Jardiland	5,8	1%
Peugeot Citroën	5,5	1%
AON	5,4	1%
Lagardère	5,3	1%
Autres locataires < 4 M€	128,7	22%
Résidentiel Allemagne	130,5	22%
Résidentiel France	10,6	2%
TOTAL LOYERS	586,7	100%

⁽¹⁾ Hors Logistique classée en activité abandonnée.

1.4.3.2. Répartition géographique

EN LOYERS (HORS LOGISTIQUE)





1.4.4. Taux de charges par activité en Part du Groupe

	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels & Murs	Résidentiel Allemagne	Autre (Résidentiel France)	Total	
	2015	2015	2015	2015	2015	2014	2015
Loyers	238,0	102,1	80,0	115,9	13,3	558,1	549,4
Charges locatives non récupérées	- 6,1	- 12,2	- 0,1	- 3,0	- 2,5	- 27,9	- 23,9
Charges sur immeubles	- 1,8	- 4,4	- 0,0	- 9,2	- 1,4	- 17,8	- 16,8
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 0,4	- 0,9	- 0,0	- 1,9	- 0,1	- 5,1	- 3,4
Loyers nets	229,7	84,7	79,8	101,8	9,3	507,3	505,3
TAUX DE CHARGES	3,5%	17,1%	0,2%	12,2%	30,0%	9,1%	8,0%

Le taux de charges passe de 9,1% en 2014 à 8,0% en 2015 suite à l'amélioration des charges nettes sur créances irrécouvrables du Résidentiel Allemagne (taux de charges de 12,2% vs 14,8% fin 2014). Le taux de charges reste très faible en Bureaux France et en Hôtels & Murs en raison de baux triple nets. En Italie, le taux

de charges augmente de 2 points en raison de l'accroissement de la vacance. Enfin, le taux de charges des Autres activités s'explique par la vacance en Résidentiel France, en lien avec la stratégie de ventes à l'unité.

1.4.5. Cessions et accords de cessions : 849 M€

(M€)		Cessions (accords à fin 2014 convertis) (I)	Accords à fin 2014 à convertir	Nouvelles cessions 2015 (III)	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs valeurs 2014	Rendement	Total Cessions effectives = (I + II)
Bureaux France	100%	47	73	46	75	120	15,7%	3,6%	93
Bureaux Italie	100%	1	0	202	59	261	0,9%	6,7%	203
	PdG	1	0	98	28	126	0,9%	6,7%	99
Résidentiel Allemagne	100%	126	3	58	129	187	12,1%	6,6%	184
	PdG	77	2	35	79	114	12,1%	6,6%	112
Hôtels & Murs	100%	5	3	50	366	417	0,2%	6,2%	55
	PdG	2	1	22	158	180	0,2%	6,2%	24
Autres	100%	140	0	185	259	444	1,8%	4,3%	325
	PdG	127	0	113	195	309	1,1%	4,8%	240
TOTAL CESSIONS D'ACTIFS	100%	319	78	540	888	1 428	3,7%	5,5%	860
	PDG	254	76	314	535	849	4,4%	5,4%	568

Au cours de l'année 2015, Foncière des Régions a conclu pour 849 M€ PdG de nouvelles cessions (pour 315 M€) et d'accords de cessions (pour 534 M€) qui participent à l'amélioration de la qualité du patrimoine. 158 M€ (PdG) d'accords de cessions ont été signés.

Les nouvelles cessions 2015 ont été réalisées avec une marge de 4,4% sur les valeurs d'expertise à fin 2014.

1.4.6. Acquisition d'actifs : 1,1 Md€ en Part du Groupe

(M€)	Acquisitions DI ⁽¹⁾ 100% (M€)	Acquisitions DI ⁽¹⁾ PdG (M€)	Rdt DI ⁽¹⁾ PdG
Bureaux France	46	46	5,5% ⁽²⁾
Bureaux Italie	81	39	6,2% ⁽³⁾
Résidentiel Allemagne	871	529	5,0%
Hôtels & Murs	178	69	6,4%
Murs et Fonds	120	21	N/A
Renforcement FDM	432	432	6,1%
TOTAL	1 728	1 136	5,6%

⁽¹⁾ DI : Droits Inclus.

⁽²⁾ Rendement hors impact acquisition Montrouge.

Total Rendement Bureaux France = 7,0% après remplissage de la partie vacante d'Oméga B.

⁽³⁾ Rendement potentiel post CAPEX.

Avec 1,1 Md€ d'acquisitions PdG dont 46% en Allemagne, Foncière des Régions a poursuivi en 2015 sa stratégie d'acquisition d'actifs dans ses marchés stratégiques avec :

- ♦ les acquisitions Bureaux France pour 46 M€, avec notamment l'acquisition de l'immeuble Oméga à Levallois-Perret (IDF) pour 25 M€
- ♦ les acquisitions Bureaux Italie sécurisées en 2015, pour 81 M€, avec une finalisation prévue en 2016
- ♦ les acquisitions d'hôtels pour un total de 178 M€ (en 100%) et notamment l'acquisition en juin 2015 de 22 hôtels B&B en

Allemagne pour 128 M€, qui renforce la présence du groupe dans ce marché en croissance. À noter que 120 M€ (à 100%) ont été acquis en murs et fonds, mis en équivalence dans nos comptes. Foncière des Régions a également renforcé sa participation dans sa filiale FDM pour 432 M€ d'équivalent actifs

- ♦ les investissements de logements en Allemagne pour 871 M€ (en 100%), dont l'OPA (réalisée en décembre) réussie sur la société Berlin IV, soit l'acquisition de 353 M€ d'actifs prime à Berlin. 68% des actifs acquis en 2015 se situent à Berlin, 26% à Hambourg et 5% à Dresde et Leipzig.

1.4.7. Projets de développement : 1,3 Md€ en Part du Groupe

1.4.7.1. 15 projets livrés en 2015 en Bureaux France et Hôtels

L'année 2015 a été marquée par l'accélération de la stratégie de développement immobilier au travers du pipeline. Ce sont 15 projets qui ont été livrés en Bureaux France (neuf immeubles pour 105 000 m²) et en Hôtels (six hôtels B&B en France et Allemagne) pour 486 M€ (321 M€ PdG). Ces immeubles livrés sont loués à 90% contre 71% début 2015 et ont généré une création de valeur moyenne sur leur coût de revient de 26%. Sur l'année, 241 M€ de capex PdG ont été investis dans les projets livrés ou en cours de développements.

1.4.7.2. Projets engagés : 615 M€ en Part du Groupe, en hausse de 16%

La stratégie active de renouvellement du pipeline tant en Bureaux France qu'en Bureaux Italie et en Hôtels a permis une croissance de 16% du pipeline engagé à fin 2015, à 615 M€ PdG. En Bureaux France, le renouvellement passe en particulier par les projets Edo (Issy-les-Moulineaux – Grand Paris), Traversière (Paris 12e) et Riverside (Toulouse). En Hôtels, le groupe a notamment démarré les travaux sur les projets MEININGER à Munich et Motel One Porte Dorée à Paris. En Bureaux Italie, le projet de développement Symbiosis à Milan et de redéveloppement de Ferrucci à Turin ont démarré en fin d'année 2015.

Le taux de précommercialisation sur le pipeline s'élève à 29% au 31 décembre 2015.

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Projet	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Pré- location [%]	Prix de revient ⁽²⁾ (M€)	Rende- ment cible	État d'avan- cement
Bose	Bureaux France	St Germain en Laye	IDF	Construction	5 100	2016	225	100%	20	> 7%	95%
Euromed Center – Hôtel (QP FdR : 50%)	Bureaux France	Marseille	MR	Construction	9 900	2016	N/A	100%	23	> 7%	90%
Schlumberger Pompignane	Bureaux France	Montpellier	MR	Construction	3 150	2016	155	100%	8	> 7%	85%
Euromed Center – Calypso (QP FdR : 50%)	Bureaux France	Marseille	MR	Construction	9 600	2016	265	30%	15	> 7%	85%
Clinique INICEA	Bureaux France	Saint-Mandé	IDF	Construction	5 500	2016	N/A	100%	25	6%	70%
DS Campus Extension 1 (QP FdR : 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	Construction	13 100	2016	305	100%	39	6%	55%
Euromed Center – Bureaux Hermione (QP FdR 50%)	Bureaux France	Marseille	MR	Construction	10 400	2017	265	0%	14	> 7%	55%
Euromed Center – Bureaux Floreal (QP FdR 50%)	Bureaux France	Marseille	MR	Construction	13 450	2017	265	0%	18	> 7%	45%
Silex I	Bureaux France	Lyon	MR	Construction	10 600	2017	280	0%	47	6%	40%
Thaïs	Bureaux France	Levallois	IDF	Construction	5 500	2017	480	0%	40	6%	30%
O'rgin	Bureaux France	Nancy	MR	Construction	6 300	2017	195	77%	20	6%	30%
Edo	Bureaux France	Issy-les- Moulineaux	IDF	Restructuration Extension	10 800	2017	450	0%	83	6%	15%
Traversière	Bureaux France	Paris	IDF	Restructuration Extension	13 500	2017	ND	5%	122	5%	5%
Riverside	Bureaux France	Toulouse	MR	Construction	11 000	2018	195	0%	32	> 7%	5%
Total Bureaux France					127 900			28%	506	> 6%	34%
Symbiosis – Phase A	Bureaux Italie	Milan	Étranger	Construction	12 000	2018	300	0%	29	> 7%	5%
Ferrucci	Bureaux Italie	Turin	Étranger	Restructuration Extension	49 294	2019-2020	130	0%	40	5%	0%
Total Bureaux Italie					61 294			0%	69	6%	2%
B&B Allemagne (5 actifs)	Hôtels	Allemagne	Étranger	Construction	N/A	2016	N/A	100%	15	> 7%	52%
B&B Torcy	Hôtels	Torcy	IDF	Construction	N/A	2016	N/A	100%	3	> 7%	86%
Motel One Porte Dorée	Hôtels	Paris	Paris	Construction	N/A	2017	N/A	100%	8	6%	35%
Meininger Munich	Hôtels	Munich	Étranger	Construction	N/A	2018	N/A	100%	13	6%	0%
Total Hôtels et Murs					N/A			100%	39	> 7%	34%
TOTAL					189 194			29%	615	> 6%	30%

⁽¹⁾ Surface en 100%.

⁽²⁾ En part du groupe, y compris foncier et coûts de portage.

1.4.7.3. Projets maîtrisés : environ 700 M€ en Part du Groupe

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Projet	Surface ⁽¹⁾ (m²)	Horizon de livraison
Multiplex Europacorp	Cinéma	Marseille	MR	Construction	2 800 fauteuils	> 2017
Cœur d'Orly Commerces (QP FdR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	Construction	31 000	> 2018
Campus New Vélizy Extension (QP FdR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	Construction	14 000	> 2018
Opale	Bureaux France	Meudon	IDF	Construction	30 000	> 2018
Silex II	Bureaux France	Lyon	MR	Restructuration Extension	30 700	> 2019
Canopée	Bureaux France	Meudon	IDF	Construction	46 900	> 2019
DS Campus Extension 2 (QP FdR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	Construction	11 000	> 2020
Avenue de la Marne	Bureaux France	Montrouge	IDF	Construction	18 000	> 2020
Cœur d'Orly Bureaux (QP FdR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	Construction	50 000	> 2018-2020
Schievano	Bureaux Italie	Milan	Italie	Construction	27 000	N/A
TOTAL					258 600	

⁽¹⁾ Surface en 100%.

1.4.8. Patrimoine

1.4.8.1. Valorisation et évolution du patrimoine : + 4,4% à périmètre constant

(M€)	Valeur 2014	Valeur 2015	Valeur 2015 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014 ⁽¹⁾	Rdt HD 2015 ⁽¹⁾	En % du patrimoine
Bureaux France	5 032	5 658	4 840	7,2%	6,6%	6,0%	43%
Bureaux Italie	4 093	3 905	1 893	- 0,4%	6,1%	5,7%	17%
Total Bureaux	9 125	9 563	6 734	5,0%	6,4%	5,9%	62%
Résidentiel Allemagne	2 746	3 603	2 175	5,0%	6,5%	6,0%	20%
Hôtels & Murs	3 243	3 515	1 385	3,1%	6,1%	5,9%	13%
Autre	1 088	772	536	- 1,3%	4,7%	4,0%	5%
Parkings	210	186	111	N/A	N/A	N/A	1%
Patrimoine	16 413	17 639	10 940	4,4%	6,3%	5,8%	100%
Participations	20	48	48				
TOTAL	16 433	17 688	10 988				
TOTAL PDG	9 752	10 988					

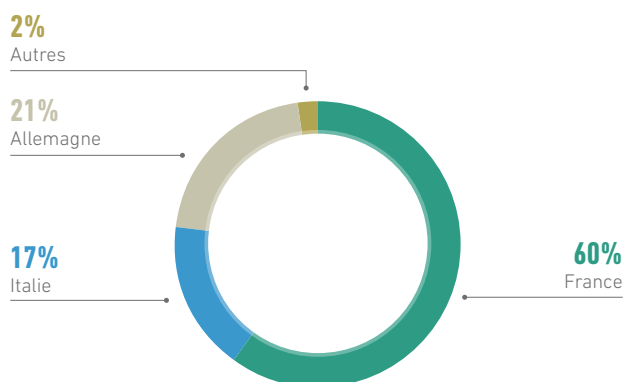
⁽¹⁾ Rendement sur le patrimoine en exploitation – hors droits.

Le patrimoine PdG de Foncière des Régions, à fin 2015, s'élève à 11,0 Md€ (17,7 Md€ en 100%) contre 9,8 Md€ à fin 2014, en hausse à périmètre constant de + 4,4% vs fin 2014.

Les variations de valeur à périmètre constant ont été particulièrement soutenues par les segments Bureaux France (+ 7,2% grâce aux développements livrés notamment), Résidentiel Allemagne (+ 5,0% dont + 12,2% à Berlin) et Hôtels & Murs (+ 3,1%).

1.4.8.2. Répartition géographique

EN VALEURS



1.4.9. Liste des principaux actifs

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

Top 10 Actifs (en PdG)	Ville	Locataires	Surface (m²)	QP
Tour CB 21	La Défense (IDF)	Suez Environnement, AIG Europe, Nokia, Groupon	66 000	75%
Natixis Charenton	Charenton-le-Pont (IDF)	Natixis	37 835	100%
Carré Suffren	Paris 15 ^e	AON, Institut Français, Ministère Éducation	24 864	60%
Dassault Campus	Vélizy-Villacoublay (IDF)	Dassault	56 554	50,1%
Complexe Garibaldi	Milan	Maire, Valvitalia, LinkedIn, Alitalia	44 650	48,5%
New Vélizy	Vélizy-Villacoublay (IDF)	Thales	46 163	50,1%
Immeuble – 23 rue Médéric	Paris 17 ^e	Orange	11 182	100,0%
Green Corner	Saint-Denis (IDF)	HAS, Systra, Casino	13 220	100,0%
Anjou	Paris 8 ^e	Orange	10 067	100,0%
Percier	Paris 8 ^e	Chloe	8 544	100,0%

Hors actifs sous engagements.

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

1.5.1. Bureaux France

Les indicateurs Bureaux France sont présentés en 100% et en part du groupe (PdG). Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- ♦ Le Ponant détenu à 83,5%
- ♦ 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% (consolidé par intégration globale)
- ♦ Thales, New Vélizy détenu à 50,1% (mis en équivalence)
- ♦ Euromed Center détenu à 50% (mis en équivalence)
- ♦ Askia, 1^{er} immeuble de bureaux du projet Cœur d'Orly, détenu à 25% (mis en équivalence).

En préambule, l'activité Bureaux France de 2015 a été marquée principalement par :

- ♦ Une forte activité sur les projets de développement, avec notamment la livraison de neuf immeubles dont l'un des enjeux principaux a été leur commercialisation : ainsi, les livraisons génèrent 16 M€ de loyers annualisés. L'activité locative sur 2015 s'est accélérée au dernier semestre avec la signature

de quatre baux avec des prises d'effet 1^{er} semestre 2016 pour 12 000 m² de Bureaux et 4,5 M€ de loyers annualisés. Parallèlement, deux immeubles emblématiques de Foncière des Régions, comptant pour près de 25 000 m² et 10 M€ de loyers annualisés, ont été libérés pour être redéveloppés à court terme (Traversière et Issy Grenelle)

- ♦ Des actions d'*Asset Management* via le renouvellement de baux, comme ceux de Lagardère sur les immeubles Omega A et C, pour 4,8 M€ de loyers annualisés et + 6 ans de durée supplémentaire, ou encore le rallongement du bail DS Campus dont l'échéance est désormais 2026
- ♦ La poursuite de la rotation qualitative du patrimoine via les cessions d'actifs non *core*, la poursuite de la politique de *pipeline* avec un stock de projets de l'ordre de 1,2 Md€ et des acquisitions ciblées d'actifs (Levallois Omega B pour 25 M€ principalement) ou de charge foncière visant à régénérer le *pipeline* dans des zones stratégiques (terrain offrant un potentiel de redéveloppement de 18 000 m² à Montrouge pour 14 M€)
- ♦ La progression des valeurs de + 7,2% à périmètre constant, notamment portée par les localisations stratégiques du patrimoine (Grand Paris et Métropoles Régionales).

1.5.1.1. Loyers comptabilisés : 238 M€, + 0,8% à périmètre constant

1.5.1.1.1. Répartition géographique : les localisations stratégiques (Île-de-France et Métropoles Régionales – MR) génèrent 88% des loyers

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2014 100%	Loyers 2014 PdG	Loyers 2015 100%	Loyers 2015 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris Centre Ouest	91 092	12	30,5	30,6	35,5	35,7	16,6%	1,1%	15,0%
Paris Sud	77 551	11	31,7	26,9	30,4	25,7	- 4,3%	0,9%	10,8%
Paris Nord Est	121 329	6	20,4	20,4	20,6	20,6	0,9%	0,7%	8,6%
Croissant Ouest et La Défense	191 044	20	63,7	57,2	58,5	51,5	- 10,0%	2,7%	21,6%
1 ^{re} couronne	372 273	23	21,9	20,4	40,8	31,5	54,1%	- 0,9%	13,2%
2 ^e couronne	115 770	49	15,7	15,7	12,8	12,8	- 18,7%	- 1,8%	5,4%
Total IDF	969 060	121	183,8	171,2	198,6	177,7	3,8%	1,1%	74,7%
Métropoles Régionales	411 687	74	33,7	33,7	30,8	30,8	- 8,6%	- 0,3%	13,0%
Autres Régions	492 267	179	33,2	33,2	29,4	29,4	- 11,3%	0,2%	12,4%
TOTAL	1 873 013	374	250,7	238,2	258,9	238,0	- 0,1%	0,8%	100,0%

Les loyers sont stables, à 238 M€ PdG (- 0,2 M€) sur un an. Cette variation est le résultat combiné principalement :

- ♦ des cessions, notamment en 2^e couronne et en Régions (- 10,7 M€)
- ♦ des acquisitions et livraisons d'actifs (+ 18,9 M€) :
 - ♦ 8,1 M€ du fait des acquisitions, notamment Natixis Charenton acquis en fin d'année 2014 et Levallois Omega B le 27 novembre 2015
 - ♦ livraisons d'actifs précommercialisés comptant pour 10,8 M€ avec celles :

- en janvier, de l'immeuble de Bureaux Astrolabe commercialisé à hauteur de 98%, et du parking Euromed Center de 846 places loué à Urbis Park à Marseille
- d'un immeuble de Bureaux loué à ERDF à 100% pour 9 ans fermes situé à Avignon livré en mai 2015
- de Respiro en mai 2015, immeuble de Bureaux à Nanterre, loué à GTM Bâtiment (Vinci Construction) à 100% pour 9 ans fermes
- de Quatuor en juin 2015, à Roubaix, loué à Vinci à 70% pour 12 ans fermes

- de Steel en juillet 2015, à Paris Centre Ouest, loué à One Point à 100% (prise d'effet 2016) pour 9 ans fermes
- du Campus Eiffage en août 2015, clés-en-mains loué à Eiffage à Vélizy pour 12 ans fermes
- de Green Corner en septembre 2015, à Saint-Denis, loué à 86% à la Haute Autorité de Santé (pour une durée de 10 ans fermes, prise d'effet en mars 2016) et à Systra
- d'Askia en octobre 2015, premier immeuble de Bureaux de Cœur d'Orly, loué à 50% à ADP

- ♦ des libérations d'actifs (- 9,0 M€) destinées à être restructurés ou redéveloppés entièrement avec notamment les immeubles Edo à Issy-les-Moulineaux (IDF), et les actifs Opale et Canopée, libérés en 2014. À noter que le site parisien de Traversière a été libéré par la SNCF le 31 décembre 2015 ; cette libération n'a donc pas d'impact sur les loyers comptabilisés 2015
- ♦ d'une évolution à périmètre constant de + 0,8% (+ 1,6 M€) liée à :
 - ♦ l'effet positif de l'indexation (+ 0,8 M€)
 - ♦ l'activité locative (+ 0,9 M€) : locations (+ 1,8 M€), libérations (- 0,9 M€).

1.5.1.2. Loyers annualisés : 264 M€

1.5.1.2.1. Répartition par principaux locataires

(M€) Part du groupe	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	en % des loyers totaux
Orange	476 139	159	90,4	87,4	- 3,3%	33,1%
Suez Environnement	58 609	2	21,3	21,4	0,4%	8,1%
EDF	158 149	23	18,2	19,0	4,7%	7,2%
Eiffage	146 832	69	8,4	11,5	37,0%	4,4%
Thalès	88 274	2	10,7	10,7	0,1%	4,0%
Natixis	37 887	3	10,5	10,5	0,4%	4,0%
Dassault Systèmes	56 192	1	9,8	9,8	0,0%	3,7%
Vinci	24 082	2	1,8	6,6	N/A	2,5%
Peugeot Citroën	19 531	1	5,2	5,5	5,8%	2,1%
AON	15 592	1	5,4	5,4	- 0,4%	2,0%
Lagardère	12 963	3	4,8	5,3	11,0%	2,0%
Autres Locataires	778 763	108	77	71	- 7,4%	26,9%
TOTAL	1 873 013	374	263,1	264,3	0,5%	100%

Les dix premiers locataires représentent 71% des loyers annualisés, pourcentage stable par rapport à fin 2014.

Les principales évolutions des Grands Comptes concernent :

- ♦ Vinci : livraison de Nanterre Respiro et Lille-Roubaix Quatuor, loués à des filiales du groupe
- ♦ Lagardère : effet de l'acquisition de l'immeuble Omega B, sur lequel Lagardère est locataire au même titre que sur les immeuble Omega A et C dont Foncière des Régions est déjà le propriétaire

- ♦ Orange : baisse de l'exposition liée à des cessions partielles d'actifs au 30 juin 2015 et au 31 décembre 2015
- ♦ EDF : hausse des loyers de + 4,7% suite à la livraison de l'actif ERDF Avignon
- ♦ Eiffage : livraison du Campus Eiffage
- ♦ Peugeot Citroën : augmentation de loyer prévue dans le bail initial.

1.5.1.2.2. Répartition géographique : l'Île-de-France et les Métropoles Régionales représentent 89% des loyers

(M€)			Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	En % des loyers totaux
Part du groupe	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs				
Paris Centre Ouest	91 092	12	34,0	39,8	17,1%	15%
Paris Sud	77 551	11	28,6	21,2	- 26,0%	8%
Paris Nord Est	121 329	6	21,4	21,1	- 1,1%	8%
Croissant Ouest et La Défense	191 044	20	63,1	59,8	- 5,2%	23%
1 ^{re} couronne	372 273	23	40,2	47,2	17,5%	18%
2 ^e couronne	115 770	49	13,0	12,3	- 5,6%	5%
Total IDF	969 060	121	200,2	201,4	0,6%	76%
Métropoles Régionales	411 687	74	32,6	33,2	1,9%	13%
Autres Régions	492 267	179	30,3	29,7	- 2,1%	11%
TOTAL	1 873 013	374	263,1	264,3	0,5%	100%

L'Île-de-France reste la zone générant le plus de loyers annualisés, stable vs 2014. À noter l'effet sur Paris Sud de la libération par la SNCF de l'immeuble Traversière (13 700 m², - 7,6 M€ de loyer), qui fera l'objet d'un redéveloppement.

La progression des loyers des Métropoles Régionales ou de la première couronne tient aux livraisons d'actifs en 2015 à Nanterre, Marseille ou Vélizy.

1.5.1.3. Indexation

L'effet des indexations est de + 0,8 M€ sur 1 an. 77% des baux sont indexés à l'ILAT, 21% à l'ICC, tandis que le solde est indexé sur l'ILC ou l'IRL. Les loyers bénéficiant d'un plancher d'indexation (1%) représentent 33% des loyers annualisés et sont indexés sur l'ILAT.

1.5.1.4. Activité locative

(M€)			
PdG	Surfaces (m²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m²)
Libérations	56 454	14,9	263,3
Locations	99 548	19,0	190,6
Prélocations	4 860	1,0	205,8
Renouvellements	96 077	18,3	191,0

L'année a été marquée par la signature de baux sur les actifs récemment livrés, notamment :

- ♦ Astrolabe : les principaux baux ont été signés avec RTM (4 800 m²) pour 9 ans fermes, MGEN (3 000 m²) pour 6 ans fermes, l'EPAEM Euroméditerranée (2 200 m²) pour 6 ans fermes et Fidal (1 400 m²) pour 10 ans fermes
- ♦ Steel : location de 100% de l'immeuble à One Point pour 9 ans fermes et un loyer de 2,2 M€/an
- ♦ Green Corner : prise à bail de Systra sur 2 600 m² pour 9 ans fermes et un loyer de 0,8 M€/an et de Casino sur 380 m² de surface commerciale en RDC
- ♦ Askia : bail signé avec ADP portant sur 50% des surfaces de Bureaux (loyer de 2,2 M€/an, 0,5 M€ en PdG).

De plus, un bail a été signé en prélocation : EDF sur Nancy, le 18 décembre 2015, pour une prise à bail à la livraison de l'actif en 2017 pour 77% des surfaces et 12 ans fermes.

La durée moyenne des baux sur les prises à bail intervenues en 2015 est de 9,5 ans fermes.

S'agissant des renouvellements, les principaux effets sont :

- ♦ le renouvellement du bail sur DS Campus pour 3,2 M€ pour quatre années supplémentaires (soit 10 ans)
- ♦ le renouvellement de Lagardère sur les immeubles Omega A et C (loyers de 4,8 M€) pour 6 ans supplémentaires. 56 000 m² ont été libérés, pour 14,9 M€ de loyers :
- ♦ libérations en vue du redéveloppement de l'immeuble Issy Grenelle par Yves Rocher (2,9 M€ de loyers ; projet Edo) et Traversière (7,6 M€)
- ♦ libérations d'actifs Orange dont le site de Pantin pour environ 2 M€ de loyers.



1.5.1.5. Échéancier et taux d'occupation

1.5.1.5.1. Échéancier des baux : 5,4 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
2016	29,7	11%	6,5	2%
2017	21,8	8%	12,8	5%
2018	38,1	14%	17,0	6%
2019	26,6	10%	36,6	14%
2020	15,3	6%	19,0	7%
2021	19,7	7%	32,3	12%
2022	19,7	7%	31,2	12%
2023	35,0	13%	36,4	14%
2024	9,1	3%	19,3	7%
2025	29,5	11%	28,2	11%
Au-delà	19,9	8%	25,1	10%
TOTAL	264,3	100%	264,3	100%

La durée résiduelle ferme des baux est stable à 5,4 années. Par date de fin de bail, la durée résiduelle des baux atteint 6,4 années (stable vs fin 2014).

1.5.1.5.2. Taux d'occupation : 95,8%

(%)	2014	2015
Paris Centre Ouest	100,0%	100,0%
Paris Sud	99,2%	100,0%
Paris Nord Est	97,4%	97,0%
Croissant Ouest et La Défense	97,7%	97,0%
1 ^{re} couronne	99,0%	93,7%
2 ^e couronne	94,0%	89,7%
Total IDF	97,9%	96,6%
Métropoles Régionales	95,1%	95,0%
Autres Régions	89,9%	91,6%
TOTAL	96,8%	95,8%

Le taux d'occupation est en diminution par rapport à la fin de l'année 2014 (95,8% vs. 96,8%). Cela s'explique par la livraison d'actifs non encore totalement commercialisés situés en Métropoles Régionales (Lille-Roubaix Quatuor) et en Île-de-France (Green Corner, Askia).

Ce taux d'occupation intègre les locations signées à fin 2015 qui prendront effet au premier semestre 2016 (hors ces locations, le taux d'occupation est de 94,6%).

1.5.1.6. Impayés provisionnés

(M€)	2014	2015
En % du loyer quittancé	0,2%	0,2%
En valeur ⁽¹⁾	0,5	0,4

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

Sur les Bureaux France, le niveau d'impayés reste très faible grâce à la qualité de la base clients.

1.5.1.7. Cessions et accords de cessions : 120 M€ de nouveaux engagements 2015

(M€)	Cessions (accords à fin 2014 convertis) (I)	Accords à fin 2014 à convertir	Nouvelles cessions 2015 (II)	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs valeurs 2014	Rendement	Total Cessions effectives = (I + II)
Paris Centre Ouest	0,0	11,5	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0
Paris Sud	0,0	7,3	0,2	0,0	0,2	0,0%	0,0%	0,2
Paris Nord Est	1,3	31,4	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	1,3
Croissant Ouest et La Défense	0,0	5,8	3,2	0,7	3,8	4,7%	1,4%	3,2
1 ^{re} couronne	4,3	0,0	27,5	56,0	83,5	18,6%	3,3%	31,8
2 ^e couronne	18,4	6,4	2,1	0,0	2,1	10,6%	2,2%	20,5
Île-de-France	24,0	62,4	33,0	56,7	89,7	17,7%	3,2%	57,0
Métropoles Régionales	14,2	1,8	6,2	11,9	18,1	29,1%	3,9%	20,4
Autres Régions	9,2	8,4	6,3	5,9	12,2	- 8,8%	6,0%	15,5
Participations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0
TOTAL	47,4	72,7	45,5	74,5	120,0	15,7%	3,6%	92,9

Les nouveaux engagements (nouvelles cessions et nouveaux accords) traduisent une volonté d'améliorer la qualité du patrimoine. En volume, ces nouveaux engagements se situent principalement en 1^{re} couronne (à 70%) via :

- la finalisation de l'opération de cession Saint-Mandé : une parcelle Logements a été vendue en septembre 2015 pour 27,5 M€ et une vente à terme de la clinique en développement, louée à 100% à Inicea, a été signée pour juillet 2016, pour 31,7 M€

- la signature d'une promesse pour 29 M€ pour un actif situé à Fontenay-sous-Bois.

La cession des petites lignes en Régions et en 2^e couronne se poursuit en 2015.

Les cessions cash de la période s'élèvent à 93 M€, réparties entre des cessions entières de 14 actifs pour 34 M€, la parcelle Logements Saint-Mandé (27,5 M€) et des cessions partielles notamment à Orange, dans le cadre des accords de partenariats conclus entre 2012 et 2013.

1.5.1.8. Acquisitions : 46 M€ en 2015

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition DI (M€)	Rdt DI ⁽¹⁾
Levallois OMEGA B	4 816	Levallois (92)	Lagardère, Onduline, Novadis, BNP retail	24,7	4,4%
Montrouge	N/A	Montrouge (92)		14,0	N/A
Acquisitions partielles Orange	N/A	Paris (75)	Orange	4,2	8,5%
Quote-part Eurosic CAP 18	N/A	Paris (75)		3,2	9,6%
TOTAL	4 816			46,1	5,5%

⁽¹⁾ DI : Droits inclus – calculé hors acquisition Montrouge.

Foncière des Régions a réalisé des acquisitions en 2015 visant à élargir son périmètre de propriété sur des ensembles immobiliers dont elle était déjà partiellement propriétaire :

- acquisition de l'immeuble Levallois Omega B le 27 novembre pour 24,7 M€ à un rendement immédiat de 4,4% (6,4% après remplissage de la vacance d'environ 1 500 m²). Foncière des Régions est déjà propriétaire des immeubles A et C de cet ensemble immobilier et est donc propriétaire post-acquisition de 17 700 m², dont 12 900 m² sont aujourd'hui loués au Groupe Lagardère

- acquisition d'un terrain situé à Montrouge pour un total de 14,0 M€

- acquisition de la quote-part de 10% d'Eurosic dans la tranche 1 de Cap 18 pour 3,2 M€ : en janvier 2016, Foncière des Régions a également acquis la quote-part restante de 15% de Cicobail et est donc désormais propriétaire de 100% de Cap 18.

D'autre part, Foncière des Régions a également acquis auprès d'Orange des surfaces complémentaires de certains actifs dont Orange a revu la volumétrie technique, pour 4,2 M€, aux prix prévus dans les accords de partenariats avec le Grand Compte.



1.5.1.9. Projets de développement : un pipeline de plus de 1,2 Md€

La politique de développement de Foncière des Régions vise principalement à poursuivre le travail engagé sur la valorisation du patrimoine (amélioration de la qualité des actifs et création de valeur), à accompagner sur le long terme les partenaires Grands Comptes dans le déploiement de leur stratégie immobilière et à maîtriser de nouvelles opérations dans des emplacements stratégiques.

Cette stratégie se décline, en Île-de-France, sur des localisations bien desservies par les transports en commun et/ou dans des

quartiers tertiaires établis, et dans les Grandes Métropoles Régionales dont le *take-up* annuel est supérieur à 50 000 m² par an, sur des localisations « *prime* » (exemple : gare TGV dans le quartier de La Part-Dieu à Lyon...).

1.5.1.9.1 Projets livrés

Environ 105 000 m² ont été livrés sur l'année 2015, dont 77 000 m² dans des zones tertiaires établies en Île-de-France et 28 000 m² dans les Grandes Métropoles Régionales.

Sur les projets livrés dans l'année, le taux d'occupation s'établit à 90% à fin 2015 *versus* 71% en début d'année.

1.5.1.9.2. Projets engagés

Projets	Localisations	Zones	Projet	Surface utile ⁽¹⁾ (m ²)	Livraison	Loyer mandat bureaux (€/m ² /an)	Pré-location (%)	Prix de revient ⁽²⁾ (M€)	État d'avancement	Rdt
Bose	Saint Germain en Laye	IDF	Construction	5 100	2016	225	100%	20	95%	> 7%
Euromed Center – Hôtel (QP FdR : 50%)	Marseille	MR	Construction	9 900	2016	N/A	100%	23	90%	> 7%
Schlumberger Pompiagne	Montpellier	MR	Construction	3 150	2016	155	100%	8	85%	> 7%
Euromed Center – Calypso (QP FdR : 50%)	Marseille	MR	Construction	9 600	2016	265	30%	15	85%	> 7%
Clinique INICEA	Saint-Mandé	IDF	Construction	5 500	2016	N/A	100%	25	70%	6%
DS Campus Extension 1 (QP FdR : 50%)	Vélizy	IDF	Construction	13 100	2016	305	100%	39	55%	6%
Euromed Center – Bureaux Hermione (QP FdR 50%)	Marseille	MR	Construction	10 400	2017	265	0%	14	55%	> 7%
Euromed Center – Bureaux Floreal (QP FdR 50%)	Marseille	MR	Construction	13 450	2017	265	0%	18	45%	> 7%
Silex I	Lyon	MR	Construction	10 600	2017	280	0%	47	40%	6%
Thaïs	Levallois	IDF	Construction	5 500	2017	480	0%	40	30%	6%
O'rigin	Nancy	MR	Construction	6 300	2017	195	77%	20	30%	6%
Edo	Issy-les-Moulineaux	IDF	Restructuration Extension	10 800	2017	450	0%	83	15%	6%
Traversière	Paris	IDF	Restructuration Extension	13 500	2017	ND	5%	122	5%	5%
Riverside	Toulouse	MR	Construction	11 000	2018	195	0%	32	5%	> 7%
TOTAL				127 900			28%	506	34%	> 6%

⁽¹⁾ Surface en 100%.

⁽²⁾ En part du groupe, y compris foncier et coûts de portage.

L'année a été marquée par le lancement des travaux de plusieurs projets, dont :

- l'extension du campus Dassault Systèmes de Vélizy sur 13 100 m². Un bail de 10 ans fermes a été signé avec DS et les travaux ont démarré en février
- Thaïs à Levallois, un immeuble neuf de bureaux de 5 500 m². La démolition de l'immeuble existant a été achevée en fin d'année et les travaux de construction sont en cours

- Edo à Issy-les-Moulineaux, un projet de réhabilitation-extension d'un immeuble de bureaux de 10 800 m². Le permis de construire a été obtenu en juin 2015 et l'immeuble est en cours de curage-désamiantage
- O'rigin à Nancy, un immeuble neuf de bureaux de 6 300 m² loué à 77% à EDF dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, dont les travaux de construction ont été lancés en fin d'année.

Les travaux se terminent sur les projets Schlumberger Pompiagne à Montpellier et Bose Saint Germain-en-Laye avec des livraisons prévues début 2016. Les travaux se poursuivent sur

les immeubles Calypso, Hermione et Floreal sur Euromed Center ainsi que sur l'hôtel, avec des livraisons prévues en 2016-2017.

1.5.1.9.3. Projets maîtrisés

Environ 232 000 m² sont maîtrisés par Foncière des Régions :

Projets	Localisations	Projet	Zones	Surface utile ⁽¹⁾ (m ²)	Horizon de livraison
Multiplex Europacorp	Marseille	Construction	MR	2 800 fauteuils	> 2017
Cœur d'Orly Commerces (QP FdR 25%)	Orly	Construction	IDF	31 000	> 2018
Campus New Vélizy Extension (QP FdR 50%)	Vélizy	Construction	IDF	14 000	> 2018
Opale	Meudon	Construction	IDF	30 000	> 2018
Silex II	Lyon	Restructuration Extension	MR	30 700	> 2019
Canopée	Meudon	Construction	IDF	46 900	> 2019
DS Campus Extension 2 (QP FdR 50%)	Vélizy	Construction	IDF	11 000	> 2020
Avenue de la Marne	Montrouge	Construction	IDF	18 000	> 2020
Cœur d'Orly Bureaux (QP FdR 25%)	Orly	Construction	IDF	50 000	> 2018-2020
TOTAL				231 600	

⁽¹⁾ Surface en 100%.

Les projets Opale (30 000 m²) et Canopée (47 000 m²) à Meudon sont actuellement en cours de précommercialisation et sont susceptibles d'être engagés en fonction des accords locatifs qui pourraient se concrétiser. L'actif Avenue de la Marne à Montrouge (18 000 m²) a été acquis fin 2015 pour constituer de la réserve foncière en vue d'une précommercialisation.

Les permis de construire ont été obtenus et sont devenus définitifs pour la Phase 2 des commerces de Cœur d'Orly (31 000 m²), pour Silex 2 (projet de rénovation – extension de la tour libérée par EDF dans le quartier Part-Dieu à Lyon) et pour le projet de multiplex Europacorp sur Euromed Center à Marseille (2 800 fauteuils).

1.5.1.10. Valorisation du patrimoine

1.5.1.10.1. Évolution de patrimoine : progression de 487 M€ en part du groupe en 2015

(M€) PdG ⁽¹⁾	Valeur HD 2014	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert/ reclassement périmètre	Valeur HD 2015
Actifs en exploitation	3 991	296	46	- 65	11	141	4 420
Actifs en développement	362	27	0	- 28	212	- 153	420
TOTAL	4 353	323	46	- 93	223	- 12	4 840

⁽¹⁾ Y compris New Vélizy, Euromed et Cœur d'Orly en QP.

1.5.1.10.2. Évolution à périmètre constant : + 7,2%

En valeurs PdG (y.c. actifs en développement)

(M€)	Valeur HD 2014 100%	Valeur HD 2015 100%	Valeur HD 2015 PdG ⁽¹⁾	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015	En % de la valeur totale
Paris Centre Ouest	624,6	853,7	853,7	14,8%	5,4%	4,7%	18%
Paris Sud	584,2	545,8	418,4	11,4%	6,1%	5,1%	9%
Paris Nord Est	306,0	339,2	339,2	9,1%	7,2%	6,2%	7%
Croissant Ouest et La Défense	1 139,0	1 181,2	1 027,2	6,7%	6,4%	5,8%	21%
1 ^{re} Couronne	974,4	1 257,7	841,7	8,8%	5,9%	5,6%	17%
2 ^e Couronne	170,2	149,2	149,2	- 0,9%	7,7%	8,2%	3%
Total IDF	3 798,4	4 326,8	3 629,5	9,4%	6,2%	5,5%	75%
Métropoles Régionales	420,1	529,3	483,6	2,3%	7,5%	6,8%	10%
Autres Régions	331,0	307,3	307,3	- 7,1%	9,0%	9,7%	6%
TOTAL EN EXPLOITATION	4 549,6	5 163,4	4 420,3	7,3%	6,6%	6,0%	91%
Actifs en développement	482,8	494,8	419,7	7,0%	N/A	N/A	9%
TOTAL	5 032,4	5 658,2	4 840,0	7,2%	6,6%	6,0%	100%

⁽¹⁾ Y compris New Vélizy, Euromed et Cœur d'Orly en QP.

Les valeurs ont progressé de 7,2% sur l'année à périmètre constant, portées principalement par la hausse des valeurs sur l'Île-de-France, et surtout sur Paris. La dichotomie observée sur le marché entre produits sécurisés, zones primes (Paris 1^{re} couronne, MR) et les zones tertiaires moins avérées (Régions, 2^e couronne) se retrouve dans la valorisation du patrimoine de Foncière des Régions en 2015.

Ainsi, les actifs parisiens de Foncière des Régions ont bénéficié d'une compression de leurs taux de capitalisation de l'ordre de 75 bps en moyenne. Les taux ont également été comprimés sur les actifs sécurisés, bénéficiant de locataires de qualité, comme Orange à Paris, ou encore Thalès ou Eiffage sur la zone de Vélizy.

La progression de valeur sur les Métropoles Régionales est principalement tirée par Marseille et plus particulièrement par le développement du programme Euromed Center et les bonnes nouvelles locatives sur les immeubles le composant.

Le rendement du patrimoine en exploitation s'établit à 6,0%, soit une baisse de 60 bps vs fin 2014, traduisant la compression des taux et l'amélioration de la qualité du patrimoine.

Les actifs en Développement comptent pour 9% du patrimoine Bureaux France en part du groupe et les valeurs ont progressé de 7% à périmètre constant.

1.5.1.11. Segmentation stratégique du patrimoine

- ♦ Le patrimoine Core est le socle stratégique du patrimoine, constitué d'actifs résilients offrant des revenus pérennes. 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 de nouveaux investissements.
- ♦ Le patrimoine « En cours de valorisation » est constitué d'actifs devant faire l'objet d'actions spécifiques de restructuration ou de valorisation locative. Ces actifs ont vocation à devenir « Core » une fois le travail d'Asset Management achevé.
- ♦ Le patrimoine « Secondaire » est principalement issu d'opérations d'externalisation auprès de nos grands partenaires-locataires. Ce portefeuille constitue une poche de rendement supérieur à la moyenne du patrimoine bureaux, avec un taux de renouvellement des baux historiquement élevé. La faible taille unitaire de ces actifs et leur liquidité sur les marchés locaux permettent d'envisager leur cession progressive.

	Patrimoine Core	En cours de valorisation	Patrimoine Secondaire	Total
Nombre d'actifs	83	45	246	374
Valeur HD PdG (M€)	3 537	772	530	4 840
Rendement	5,5%	3,3%	8,4%	5,5%
Durée résiduelle ferme des baux (années)	6,3	2,1	3,3	5,4
Taux d'occupation	97,8%	90,9%	90,5%	95,8%

Le patrimoine « Core » progresse de 5 points sur l'année et représente, à fin 2015, 73% du patrimoine, notamment suite aux 9 livraisons de l'année et aux progressions de valeur des actifs Parisiens.

Le patrimoine « En cours de valorisation » s'enrichit de l'immeuble Traversière notamment en fin d'année, et s'élève à 772 M€, représentant 16% du patrimoine.

Le patrimoine « Secondaire » poursuit sa baisse et compte pour 11% du patrimoine PdG à fin d'année, soit - 3 points par rapport à fin 2014, du fait notamment des cessions.

1.5.2. Bureaux Italie

Cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la 1^{re} foncière cotée italienne (SIQ – version italienne du régime SIIC) et filiale de Foncière des Régions à 48,5% contre 48,3% fin décembre 2014. Les données chiffrées sont communiquées en 100%.

Le patrimoine de Beni Stabili est principalement composé de bureaux situés dans les villes du nord et du centre de l'Italie, en particulier Milan et Rome. La société dispose d'un patrimoine de 3,9 Md€ à fin 2015.

1.5.2.1. Loyers comptabilisés : - 4,1% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2014	Loyers 2015	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % du total
Portefeuille core	1 623 479	206	226,0	208,1	- 7,9%		98,8%
Portefeuille dynamique	77 181	34	2,7	2,5	- 5,6%		1,2%
Sous-total	1 700 660	240	228,7	210,6	- 7,9%		100,0%
Portefeuille de développement	49 591	3	0,0	0,0	0,0%		0,0%
TOTAL	1 750 250	243	228,7	210,6	- 7,9%	- 4,1%	100,0%

Les loyers entre 2014 et 2015 baissent de - 18 M€, soit - 7,9%, principalement due :

- ♦ aux cessions d'actifs non core : - 6,3 M€
- ♦ à l'effet des libérations et de l'indexation (impact notamment de la libération d'un actif situé à Turin en juin 2014, reclassé en développement en 2015) : - 11,2 M€
- ♦ à la signature au T2 2015 d'un accord majeur avec Telecom Italia de renouvellement sur l'ensemble de ses baux (117 M€ de loyers) incluant une baisse des loyers de 6,9% en contre-

partie de l'allongement de la durée ferme des baux de 9 ans, à 15 années

- ♦ aux livraisons des actifs en développement à fin 2014, principalement Via dell'Arte à Rome et San Nicolao à Milan : + 3,6 M€.

La variation à périmètre constant de - 4,1% sur la période s'explique principalement par la renégociation avec Telecom Italia. Hors cet impact, la variation serait de - 1,5%, en lien avec une hausse de la vacance.

1.5.2.2. Loyers annualisés : 207,6 M€

1.5.2.2.1. Répartition par portefeuille

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	En % du total
Portefeuille core	1 623 479	206	228,4	205,8	- 9,9%	99,1%
Portefeuille dynamique	77 181	34	2,9	1,8	- 36,9%	0,9%
Sous-total	1 700 660	240	231,3	207,6	- 10,2%	100,0%
Portefeuille de développement	49 591	3	0,0	0,0	0,0%	0,0%
TOTAL	1 750 250	243	231,3	207,6	- 10,2%	100,0%

Les loyers annualisés diminuent de - 10,2% sous l'effet de la baisse à périmètre constant et des cessions d'actifs non core en 2015, notamment Telecom Italia.

1.5.2.2.2. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	Potentiel de réversion	En % du total
Milan	408 775	41	94,1	84,5	- 10,2%	0,0%	40,7%
Rome	115 955	29	21,8	15,6	- 28,5%	0,0%	7,5%
Turin	159 919	11	11,9	11,6	- 2,3%	0,0%	5,6%
Italie du Nord	640 226	94	62,5	59,9	- 4,3%	0,0%	28,8%
Autres	425 376	68	40,9	36,0	- 11,9%	0,0%	17,4%
TOTAL	1 750 250	243	231,3	207,6	- 10,2%		100,0%

Près de 83% des loyers proviennent d'actifs situés dans le Nord et à Rome. Milan représente toujours près de 41% du portefeuille (pour rappel 40,4% en 2014).



1.5.2.3. Indexation

L'indexation annuelle des loyers est généralement calculée en prenant 75% de la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC), et appliquée à chaque anniversaire de la date de signature du contrat. En 2015, la variation moyenne de l'indice IPC s'élève à - 0,2% sur 12 mois.

Néanmoins, cette diminution ne s'est pas appliquée dans la mesure où l'ensemble des baux sont protégés contre une indexation négative.

1.5.2.4. Activité locative

Au cours de l'année 2015, l'activité locative se résume comme suit :

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	29 700	8,7	293
Locations	20 141	5,7	281
Renouvellements	41 024	6,5	159

Les principales nouvelles locations concernent l'actif via Dell'Union à Milan avec deux nouveaux locataires, Intesa San Paolo et Saras (total de 1,5 M€ de loyers), dans le cadre de baux de 6 ans fermes. Un travail d'Asset Management a également été effectué permettant de relouer les 10 étages de la Tour A Garibaldi pour un total de 2,2 M€ en 2015.

Les renouvellements présentés correspondent aux renouvellements hors baux de Telecom Italia (avec un allongement de la durée ferme des baux, portée à 15 ans, en contrepartie

d'une baisse des loyers). Ils concernent principalement l'actif Milanofiori Strada, pour une surface de près de 30 000 m² avec le renouvellement du bail Auchan pour une durée de 8 ans fermes.

Les libérations sont principalement impactées par la libération de l'actif Vittorio Colonna (Milan, 3 435 m²), en avril 2015 et celle de l'actif Via Messina 38 (Milan, 5 962 m²). Le dernier actif a déjà été reloué en début d'année 2016 et la localisation de l'actif Vittorio Colonna permet d'anticiper une relocation prochaine après un travail d'Asset Management.

1.5.2.5. Échéancier et taux d'occupation

1.5.2.5.1. Échéancier des baux : 9,7 années fermes de durée résiduelle 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
2016	5,9	3%	3,8	2%
2017	7,4	4%	1,4	1%
2018	7,8	4%	1,2	1%
2019	24,5	12%	1,7	1%
2020	7,1	3%	2,0	1%
2021	23,6	11%	1,1	1%
2022	26,1	13%	11,1	5%
2023	11,0	5%	6,0	3%
2024	3,7	2%	7,0	3%
2025	0,2	0%	6,8	3%
Au-delà	90,3	43%	165,5	80%
TOTAL	207,6	100%	207,6	100%

Suite à la renégociation des baux avec Telecom Italia, la maturité ferme des baux a nettement augmenté, passant de 6,3 années à fin 2014, à une durée record de 9,7 années au 31 décembre 2015 (15,3 ans de durée totale).

1.5.2.5.2. Taux d'occupation et typologie : un taux d'occupation de 92,8%

[%]	2014	2015
Portefeuille core	95,2%	95,5%
Portefeuille core + dynamique	92,3%	92,8%

Le taux d'occupation financier spot à fin décembre 2015 s'établit à 92,8% pour le portefeuille en exploitation, en légère hausse par rapport à fin 2014 (92,3%). Cette évolution s'explique par le reclassement de l'actif Corso Ferrucci à Turin en développement en 2015.

1.5.2.6. Impayés provisionnés

(M€)	2014	2015
En % du loyer quittancé	1,0%	0,9%
En valeur ⁽¹⁾	2,4	1,9

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

Les impayés correspondent au net des dotations, reprises, passages en perte et sont en légère baisse sur un an, à un niveau faible de 0,9%.

1.5.2.7. Cessions et accords de cessions : 260,6 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2014 convertis) (I)	Accords à fin 2014 à convertir	Nouvelles cessions 2015 (II)	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs valeurs 2014	Rendement	Total Cessions effectives = (I + II)
Milan	0,0	0,0	109,8	0,0	109,8	3,0%	6,1%	109,8
Rome	0,0	0,0	81,4	50,2	131,6	- 0,1%	7,1%	81,4
Autres	1,3	0,0	10,9	8,3	19,2	- 4,1%	6,9%	12,1
TOTAL	1,3	0,0	202,0	58,5	260,6	0,9%	6,7%	203,3

Le montant des cessions et accords de cessions 2015 s'établit à 260,6 M€, dont 202,0 M€ de ventes réalisées. Ces nouveaux engagements 2015 ont été signés à 0,9% au-dessus des valeurs d'expertise 2014 et sur la base d'un rendement de 6,7%.

Les principales ventes incluent la vente d'un hôtel non core à Milan loué à Boscolo et la cession des deux actifs de bureaux loués à Telecom Italia et situés en périphérie de Rome. L'accélération des cessions en 2015 permet d'améliorer la qualité du patrimoine et se poursuivra dans les prochaines années.

1.5.2.8. Acquisitions

Actifs	Surfaces (m²)	Localisation	Prix d'acquisition DI ⁽¹⁾ (M€)	Rdt DI ⁽¹⁾
Corso Italia et Via Principe Amadeo	22 445	Milan	81,0	6,2% ⁽²⁾
TOTAL			81,0	6,2%

⁽¹⁾ DI = Droits Inclus.

⁽²⁾ Rendement Potentiel post-redéveloppement.

En fin d'année 2015, 81 M€ d'acquisitions ont été sécurisées, avec un horizon de transfert de propriété au 1^{er} semestre 2016. Il s'agit de deux immeubles de bureaux situés dans le centre de Milan et disposant d'un potentiel de redéveloppement

(nécessitant environ 25 M€ de capex supplémentaires). Une fois restructurés, ces deux actifs viendront améliorer la qualité du patrimoine et conforter les cash flows.

1.5.2.9. Projets de développement

1.5.2.9.1. Projets engagés

Projets	Localisation	Projet	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Prélocation (%)	Prix de revient (M€)	Rendement cible	État d'avancement
Symbiosis – Phase A	Milan	Construction	12 000	2018	300	0%	60	> 7%	5%
Ferrucci	Turin	Restructuration Extension	49 294	2019-2020	130	0%	82	5%	0%
TOTAL			61 294			0%	143	6%	2%

L'année 2015 a été marquée par le lancement de deux projets :

- la 1^{re} phase du projet de développement Symbiosis. La totalité du projet concerne un potentiel de 125 000 m² en douze immeubles tertiaires neufs à la limite sud du centre de Milan, en face de la nouvelle fondation Prada. Le développement

progressif de la zone devrait nécessiter un total de 250 M€ de capex. Les premiers travaux ont démarré en 2015

- le projet de redéveloppement de l'actif existant Ferrucci, situé à Turin, avec un horizon de livraison en 2020.

1.5.2.9.2. Projets maîtrisés

Projets	Localisation	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Schievano	Milan	Italie	27 000	N/A
TOTAL			27 000	

Le projet Schievano consiste en la construction de trois immeubles de bureaux pour un total de 27 000 m², situés à la limite sud du centre de Milan.

1.5.2.10. Valorisation du patrimoine

1.5.2.10.1. Évolution de patrimoine

(M€)	Valeur HD 2014	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD 2015
Portefeuille core	3 769	11	0	- 199	11	- 34	3 557
Portefeuille dynamique	143	- 23	0	- 1	1	- 23	98
Sous-total	3 912	- 12	0	- 200	12	- 57	3 655
Portefeuille de développement	181	- 3	0	0	15	57	250
TOTAL	4 093	- 14	0	- 200	27	0	3 905

Le patrimoine ressort à 3,9 Md€ à fin 2015, en baisse de - 188 M€ sur un an du fait principalement des cessions réalisées en 2015. L'augmentation de la part du portefeuille en développement tient notamment au reclassement de l'actif Corso Ferrucci (57 M€), précédemment en portefeuille Core et sur lequel des capex sont prévus afin de permettre sa relocation. L'actif Boscovich, à Milan, a été également reclassé, du portefeuille dynamique au portefeuille Core.

1.5.2.10.2. Évolution à périmètre constant : - 0,4%

(M€)	Valeur HD 2014 100%	Valeur HD 2015 100%	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015	En % du total
Portefeuille core	3 768,9	3 556,9	0,3%	6,1%	5,8%	91,1%
Portefeuille dynamique	143,4	97,6	- 18,7%	2,0%	1,8%	2,5%
Sous-total	3 912,3	3 654,5	- 0,3%	5,9%	5,7%	93,6%
Portefeuille de développement	180,7	250,3	- 1,1%	N/A	N/A	6,4%
TOTAL	4 093,0	3 904,9	- 0,4%	5,9%	5,7%	100,0%

La valeur du patrimoine est en légère baisse de 0,4% à périmètre constant en 2015, principalement due à la baisse sur le portefeuille Dynamique. Au sein du patrimoine Core, le portefeuille Telecom Italia est en légère croissance de + 0,4%, l'allongement des baux ayant plus que compensé la réduction des loyers.

Le reste du portefeuille Core est en légère croissance de + 0,3%.

La baisse du rendement entre 2014 et 2015 s'explique principalement par la renégociation Telecom Italia avec une baisse des loyers de 6,9%.

1.5.3. Hôtels et Murs

Foncière des Murs (FDM), filiale à 43,1% (vs 28,5% fin 2014) de Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des commerces d'exploitation. La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders sur leur secteur d'activité. Les données chiffrées sont communiquées en 100% et en QP FDM.

En termes d'activité hôtelière, 2015 a été marquée par un début d'année stable au niveau de la France mais les performances montrent un net recul en fin d'année, sous l'effet combiné de l'impact des attentats à Paris et de la montée en puissance de nouveaux concurrents de type Airbnb. Les fondamentaux restent néanmoins solides avec une activité touristique dynamique (la croissance du secteur touristique en Europe est attendue à 3,3%

par an entre 2014 et 2019 selon l'UNWTO) et une amélioration progressive de la conjoncture économique. Dans ce contexte, Foncière des Régions a poursuivi l'amélioration et la diversification de son patrimoine, tant en termes de partenaires/locataires que de répartition géographique de son patrimoine (en mettant notamment l'accent sur les investissements outre-Rhin via plusieurs opérations d'acquisition et de développement).

1.5.3.1. Loyers comptabilisés : - 0,6% à périmètre constant

Les actifs détenus en quote-part correspondent aux 167 hôtels B&B acquis depuis 2012 (détention à 50,2%), ainsi que les 22 actifs B&B (93,0%) et deux actifs Motel One (94,0%) situés en Allemagne et acquis au S1 2015.

Répartition par secteur d'activité

(M€)	Nombre d'actifs	Nombre de chambres	Loyers 2014 100% FDM	Loyers 2014 en QP FDM	Loyers 2015 100% FDM	Loyers 2015 en QP FDM	Var. (%) à 100%	Var. (%) en QP FDM	Var. (%) à pc (QP)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	349	33 484	142,8	125,8	151,5	133,3	6,1%	6,0%	- 1,0%	72%
Santé	27	N/A	16,5	16,5	15,2	15,2	- 8,3%	- 8,3%	0,5%	8%
Commerces d'exploitation	185	N/A	36,7	36,7	36,9	36,9	0,5%	0,5%	0,2%	20%
TOTAL	561	33 484	196,1	179,0	203,6	185,4	3,8%	3,5%	- 0,6%	100%

Les loyers consolidés s'établissent à 203,6 M€ en 100% à fin décembre 2015, soit une hausse de 3,8% (+ 7,5 M€) par rapport à décembre 2014.

Cette évolution s'explique en partie par les différents mouvements sur le patrimoine :

- ♦ les acquisitions et livraisons d'actifs en développement 2014 et 2015, qui augmentent les loyers de 10,9 M€
- ♦ des compléments de loyers suite à des travaux réalisés sur le portefeuille Quick (+ 0,1 M€)

- ♦ les cessions d'actifs non core (principalement des hôtels AccorHotels et actifs Korian) qui impactent les loyers 2015 pour - 2,5 M€.

La baisse des loyers à périmètre constant (- 1,1 M€) s'explique par les moindres performances des hôtels AccorHotels (- 1,6%) sur la fin d'année 2015, notamment à la suite des attentats à Paris. La légère indexation sur les loyers fixes (58% des loyers) et la diversification géographique du patrimoine ont permis d'en atténuer les effets négatifs.

1.5.3.2. Loyers annualisés : 187,2 M€ (QP FDM)

1.5.3.2.1. Répartition secteur d'activité

(M€)	Nombre d'actifs	Nombre de chambres	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	349	33 484	127,6	135,7	6,4%	73%
Santé	27	N/A	15,6	14,4	- 7,7%	8%
Commerces d'exploitation	185	N/A	36,7	37,0	0,8%	20%
TOTAL	561	33 484	180,0	187,2	4,0%	100%



1.5.3.2.2. Répartition par locataire

(M€)	Nombre d'actifs	Nombre de chambres	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	En % des loyers totaux
AccorHotels	123	15 214	83,4	79,0	- 5,2%	42%
B&B	218	17 189	23,8	34,0	42,8%	18%
Korian	27	N/A	15,6	14,4	- 7,7%	8%
Quick	81	N/A	16,6	16,9	1,9%	9%
Jardiland	49	N/A	13,5	13,5	0,0%	7%
Sunparks	4	N/A	13,7	13,9	1,2%	7%
Courtepaille	55	N/A	6,6	6,6	- 0,2%	4%
Club Med	1	392	3,4	3,4	0,3%	2%
NH	1	232	3,3	3,3	0,2%	2%
Motel One	2	457	0,0	2,1	N/A	1%
TOTAL	561	33 484	180,0	187,2	4,0%	100%

Suite à l'acquisition de 22 hôtels B&B en Allemagne et l'ouverture de plusieurs B&B en développement en France et en Allemagne au cours de l'année 2015, la contribution de ce locataire au chiffre d'affaires a fortement augmenté, tandis que l'exposition au groupe AccorHotels (en loyer variable) a légèrement diminué et diminuera en 2016 (33% à patrimoine constant) suite aux accords de cessions signés récemment (cf. 1.5.3.6 Cessions et accords de cessions).

La stratégie de diversification géographique et de partenaires s'est traduite par l'apparition d'un nouveau locataire en 2015, après l'acquisition de deux hôtels Motel One en Allemagne en février 2015.

1.5.3.2.3. Répartition géographique

(M€)	Nombre d'actifs	Nombre de chambres	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris	9	2 347	20,5	19,7	- 4,1%	11%
1 ^{re} couronne	33	3 122	18,0	18,2	1,4%	10%
2 ^e couronne	55	2 875	15,6	14,9	- 4,0%	8%
IDF	97	8 344	54,1	52,8	- 2,3%	28%
Métropoles Régionales	108	7 314	32,8	33,1	0,9%	18%
Autres Régions	290	10 997	60,2	57,3	- 4,7%	31%
Étranger	66	6 829	33,0	43,9	33,2%	23%
TOTAL	561	33 484	180,0	187,2	4,0%	100%

Suite aux acquisitions dans le marché dynamique allemand, les loyers à l'étranger progressent fortement (en valeur, + 33%, et en part des loyers totaux, de 18% à 23%).

1.5.3.3. Indexation

56% des loyers sont indexés sur des indices de référence. Compte tenu de l'évolution récente de ces indices (ICC, ILC), l'impact de l'indexation en 2015 est faible (+ 0,2 M€ en 2015).

42% des loyers sont indexés sur le chiffre d'affaires AccorHotels dont l'évolution a généré une baisse de loyers de 1,2 M€ (- 1,6%) en 2015. Cette variation négative est liée aux résultats des mois de novembre et décembre qui ont été fortement impactés par les attentats à Paris. La diversité géographique du patrimoine AccorHotels a néanmoins permis d'atténuer ces impacts.

1.5.3.4. Échéancier et taux d'occupation

(M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2016	1,8	0%	0,0	0%
2017	0,0	0%	0,0	0%
2018	6,2	4%	6,2	4%
2019	20,3	12%	18,9	12%
2020	0,3	0%	0,3	0%
2021	0,7	0%	0,7	0%
2022	6,4	4%	6,4	4%
2023	1,0	1%	1,0	1%
2024	4,0	2%	4,0	2%
2025	45,5	28%	46,9	29%
Au-delà	78,1	48%	79,9	49%
TOTAL	164,2	100%	164,2	100%

La durée résiduelle ferme des baux est de 10,7 ans à fin décembre 2015 (hors promesses), contre 6,8 ans à fin 2014. Ce rallongement a été permis par les nouvelles acquisitions et ouvertures, mais surtout par la renégociation des baux

AccorHotels, dont les échéances sont passées de 2017-2018 à 2029-2030, permettant ainsi de sécuriser les flux de loyers sur le long terme. Le taux d'occupation reste de 100% à fin décembre 2015.

1.5.3.5. Impayés provisionnés

Le portefeuille n'a pas connu d'impayé provisionné au cours de l'année 2015, comme en 2014.

1.5.3.6. Cessions et accords de cessions : amélioration de la qualité du patrimoine

(M€)	Cessions (accords à fin 2014 convertis) (I)	Accords à fin 2014 à convertir	Nouvelles cessions 2015 (II)	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs valeurs 2014	Rendement	Total Cessions effectives = (I + II)
Hôtellerie	4,6	0,0	43,2	361,5	404,7	0,3%	6,4%	47,8
Santé	0,0	0,0	7,3	2,0	9,3	- 2,1%	0,0%	7,3
Commerces d'exploitation	0,0	3,1	0,0	2,9	2,9	- 0,3%	5,4%	0,0
TOTAL	4,6	3,1	50,5	366,4	416,9	0,2%	6,2%	55,0

Au cours de l'année 2015, 8 actifs ont été cédés pour une valeur de 55,0 M€. Ces cessions ont concerné six hôtels et deux maisons de santé.

Par ailleurs, dans le cadre de la négociation sur l'allongement des baux avec le groupe AccorHotels, ce dernier s'est engagé à racheter 46 de ses hôtels (dont un déjà cédé fin 2015). En vendant

les hôtels AccorHotels les moins performants et ceux situés dans les petites villes régionales (de moins de 300 000 habitants), Foncière des Régions améliore significativement la qualité de son patrimoine.

À fin 2015, 48 actifs sont sous promesse, représentant un montant total d'engagement de cession de 369,5 M€.



1.5.3.7. Acquisitions

Actifs	Nombre de chambres	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition DI ⁽¹⁾ 100% (M€)	Prix d'acquisition DI ⁽¹⁾ QP FDM (M€)	Rdt DI ⁽¹⁾
B&B France (4 actifs)	355	France	B&B	13,7	6,9	7,1%
Motel One (2 actifs)	457	Allemagne	Motel One	36,0	33,8	6,3%
B&B Allemagne (22 actifs)	2 270	Allemagne	B&B	128,0	119,0	6,4%
Total Acquisitions Murs	3 082			177,7	159,7	6,4%
ACQUISITIONS MURS ET FONDS	1 187			120,4	49,1	9,0% ⁽²⁾

⁽¹⁾ DI = Droits inclus.

⁽²⁾ Rendement EBITDA.

Foncière des Régions a poursuivi la diversification de son patrimoine et son développement à l'étranger via plusieurs acquisitions réalisées en 2015, principalement en Allemagne :

- ♦ en février 2015, la société a acquis deux hôtels Motel One en Allemagne pour un montant de 36 M€ (34 M€ QP FDM) avec des baux d'une durée de 19 ans fermes
- ♦ en mars et en octobre, quatre hôtels B&B ont été acquis par le partenariat d'investissement B2 Hotel Invest (détenu à 50,2% par Foncière des Murs) pour un montant de 13,7 M€ (6,9 M€ QP FDM)

- ♦ en juin, un portefeuille de 22 hôtels B&B en Allemagne a été acquis pour 128 M€ (119 M€ QP FDM) avec des baux d'une durée de 17 ans fermes.

L'année 2015 a été également marquée par les investissements effectués en Murs et Fonds pour un total de 120 M€ (en 100%).

1.5.3.8. Projets de développement : un pipeline de 107 M€

Projets engagés : 107 M€ pré-loués à 100%

Projets	Localisations	Zones	Projet	Nb de chambres	Livraison	Loyers cibles (€/m²/an)	Rendement cible	Pré-location [%]	Prix de revient (M€) ⁽¹⁾	État d'avancement
B&B Duisburg	Allemagne	Étranger	Développement	101	Janvier 2016	N/A	> 7%	100%	5,5	90%
B&B Torcy	France	IDF	Développement	130	Février 2016	N/A	> 7%	100%	7,4	86%
B&B Potsdam	Allemagne	Étranger	Développement	100	Août 2016	N/A	> 7%	100%	4,9	31%
B&B Konstanz	Allemagne	Étranger	Développement	100	Avril 2016	N/A	> 7%	100%	5,9	52%
B&B Hamburg	Allemagne	Étranger	Développement	155	Juillet 2016	N/A	> 7%	100%	11,0	50%
B&B Berlin	Allemagne	Étranger	Développement	135	Mars 2017	N/A	> 7%	100%	8,1	40%
Motel One Porte Dorée	France	Paris	Développement	255	S2 2017	N/A	6,2%	100%	17,5	35%
Meininger Munich	Allemagne	Étranger	Conversion	173	S1 2018	N/A	6%	100%	29,5	0%
TOTAL							> 7%	100%	90,0	34%

⁽¹⁾ Montants présentés en QP FDM.

En 2015, Foncière des Régions a accompagné le développement de B&B en France et en Allemagne avec la livraison de six nouveaux hôtels. Six autres hôtels pré-loués à B&B Hôtels seront livrés en 2016 et 2017 :

- ♦ un hôtel à Torcy comprenant 130 chambres
- ♦ cinq hôtels en Allemagne pour un total de 591 chambres.

De plus, deux nouveaux accords ont été signés en 2015, en ligne avec la stratégie de Foncière des Régions d'accompagner ses partenaires historiques et nouveaux dans leur développement européen :

- ♦ en juin, un accord a été signé pour la conversion d'un immeuble de bureaux en hôtel Meininger de 173 chambres à Munich pour un budget de 29,5 M€ et une livraison en 2018
- ♦ en décembre, Foncière des Régions a signé une promesse pour l'acquisition d'un hôtel à construire en VEFA à Paris Porte Dorée. Cet hôtel de 255 chambres, premier de la marque en France, ouvrira ses portes fin 2017 ou début 2018.

1.5.3.9. Valorisation du patrimoine

1.5.3.9.1. Évolution de patrimoine

(M€)	Valeur HD 2014 QP FDM	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2015 QP FDM
Actifs en exploitation	2 944	91	160	- 58	6	37	3 180
Actifs en développement	21	5	0	0	40	- 37	29
Total Hôtels et Murs	2 965	96	160	- 58	46	0	3 209
Murs et Fonds (100%)	0	8	120				128,4
TOTAL YC MURS ET FONDS (QP FDM)	2 965	99	209	- 58	46	0	3 261

Foncière des Régions a poursuivi son renforcement en hôtellerie en 2015 par l'accroissement de sa part dans le capital de Foncière des Murs et par un rythme soutenu d'investissements. Le patrimoine Hôtels et Murs (hors actifs détenus en Murs et Fonds) est ainsi en hausse de 244 M€ suite aux acquisitions et à la variation positive des valeurs à périmètre constant.

Dans un souci de poursuivre l'accompagnement des opérateurs hôteliers dans leurs stratégies et de renforcer les compétences hôtelières du groupe, Foncière des Régions a également développé une nouvelle activité d'investissements en Murs et Fonds de commerce par l'intermédiaire de la société FDM Management, détenue à 41% par Foncière des Murs. FDM Management a d'ores et déjà réalisé pour 120 M€ d'acquisitions.

1.5.3.9.2. Évolution à périmètre constant : + 3,1%

(M€)	Valeur HD 2014 QP FDM	Valeur HD 2015 100%	Valeur HD 2015 QP FDM	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015	En % de la valeur totale
Paris	391,5	432,2	425,1	8,6%	5,2%	4,6%	12,3%
1 ^{re} couronne	313,1	372,6	333,7	4,8%	5,8%	5,5%	10,6%
2 ^e couronne	263,4	294,2	264,3	1,6%	5,9%	5,8%	8,4%
Total IDF	967,9	1 099,0	1 023,1	5,5%	5,6%	5,2%	31,3%
MR	537,2	640,7	562,6	5,1%	6,1%	5,9%	18,2%
Autres Régions	940,6	1 039,4	898,5	- 0,6%	6,4%	6,4%	29,6%
Étranger	519,6	735,9	724,5	3,0%	6,3%	6,3%	20,9%
Total Hôtels et Murs	2 965,3	3 514,9	3 208,9	3,1%	6,1%	5,9%	100,0%
Murs et Fonds (100%)	0,0	128,4	52,4	N/A	N/A	N/A	
TOTAL YC MURS ET FONDS	2 965,3	3 643,4	3 261,3		6,1%	5,9%	

(M€)	Valeur HD 2014 QP FDM	Valeur HD 2015 100%	Valeur HD 2015 QP FDM	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015	En % de la valeur totale
Hôtellerie	2 111,5	2 671,6	2 365,5	4,8%	6,0%	5,7%	76,0%
Santé	235,5	232,9	232,9	2,2%	6,4%	6,2%	6,6%
Commerces d'exploitation	597,5	581,8	581,8	- 2,8%	6,3%	6,4%	16,6%
Total en exploitation	2 944,5	3 486,3	3 180,2	3,0%	6,1%	5,9%	99,2%
Actifs en développement	20,8	28,6	28,6	10,1%	N/A	N/A	0,8%
Total Hôtels et Murs	2 965,3	3 514,9	3 208,9	3,1%	6,1%	5,9%	100,0%
Murs et Fonds (100%)	0,0	128,4	52,4	N/A	N/A	N/A	
TOTAL YC MURS ET FONDS	2 965,3	3 643,4	3 261,3		6,1%	5,9%	

En hôtellerie, le patrimoine est en hausse de 4,8% à périmètre constant sur un an, liée :

- ♦ à la compression des taux de capitalisation des actifs situés dans les grandes agglomérations
- ♦ à l'impact positif du renouvellement des baux avec AccorHotels

♦ aux développements livrés (+ 11%).

Les actifs du secteur de la santé sont en hausse de 2,2% à périmètre constant sous le même effet de la compression des taux de capitalisation tandis que les commerces sont en baisse de 2,8% suite à un contexte de marché encore difficile en 2015.



1.5.4. Résidentiel Allemand

Foncière des Régions intervient sur le secteur Résidentiel en Allemagne au travers de sa filiale Immeo SE, détenue à hauteur de 61,04%. La société détient près de 45 000 lots localisés essentiellement à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

La stratégie est de poursuivre le développement sur des marchés en croissance comme Berlin et Hambourg et l'amélioration de la qualité du patrimoine par la cession d'actifs non core en Rhénanie-du-Nord-Westphalie en particulier.

L'année 2015 a été marquée par le renforcement de Foncière des Régions dans le Résidentiel Allemand à travers une politique d'acquisition très dynamique avec 871 M€ d'opérations signées.

Les données chiffrées sont présentées en part du groupe Foncière des Régions.

1.5.4.1. Loyers : + 2,4% à périmètre constant

1.5.4.1.1. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre de lots	Loyers 2014 100% Immeo	Loyers 2014 PdG FDR	Loyers 2015 100% Immeo	Loyers 2015 PdG FDR	Var. (%)	Var. à pc	En % des loyers totaux
Berlin	885 372	12 135	38,2	22,7	52,7	31,8	40,4%	4,4%	27%
Dresde & Leipzig	252 111	4 276	9,2	5,4	16,3	9,9	84,8%	3,2%	9%
Hambourg	123 452	2 022	0,0	0,0	7,1	4,6	N/A	N/A	4%
RNW	1 749 930	26 506	123,8	75,3	114,2	69,6	- 7,6%	1,6%	60%
TOTAL	3 010 864	44 939	171,1	103,4	190,3	115,9	12,2%	2,4%	100%

Les loyers comptabilisés s'établissent à 115,9 M€ en 2015 contre 103,4 M€ en 2014 (en PdG FDR), en hausse de 12%, par l'effet combiné :

- ♦ des acquisitions dans les villes en croissance de Berlin et Hambourg (+ 17,7 M€)
- ♦ de la forte croissance des loyers à périmètre constant (+ 1,5 M€)
- ♦ des cessions d'actifs non core (- 6,9 M€).

À périmètre constant, les loyers évoluent de + 2,4% sur un an. Cette forte augmentation dans un environnement d'inflation nulle, est tirée essentiellement par la dynamique des portefeuilles localisés à Berlin (+ 4,4%) ainsi qu'à Dresde et à Leipzig (+ 3,2%), et témoigne de la pertinence de la politique de diversification géographique du patrimoine entamée en 2011.

1.5.4.2. Loyers annualisés : 131 M€

1.5.4.2.1. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre de lots	Loyers annualisés 2014 100% Immeo	Loyers annualisés 2014 PdG FDR	Loyers annualisés 2015 100% Immeo	Loyers annualisés 2015 PdG FDR	Var. (%)	Loyer moyen [€/m²/mois]	en % des loyers totaux
Berlin	885 372	12 135	44,0	26,9	72,5	44,1	63,7%	7,1	34%
Dresde & Leipzig	252 111	4 276	14	8,5	17,1	10,6	25,1%	5,9	8%
Hambourg	123 452	2 022	N/A	N/A	12,6	8,2	N/A	8,7	6%
RNW	1 749 930	26 506	120	73,4	110,9	67,7	- 7,8%	5,4	52%
TOTAL	3 010 864	44 939	178,1	108,8	213,0	130,5	20,0%	6,1	100%

Suite aux acquisitions réalisées ces dernières années, la part des villes dynamiques (Berlin, Hambourg, Dresde & Leipzig) est en forte croissance et atteint 48% des loyers contre 32% il y a un an. Le niveau moyen des loyers du patrimoine, de 6,1 €/m²/mois, laisse anticiper un potentiel de croissance encore important, de l'ordre de 25%-30% dans les villes dynamiques.

1.5.4.3. 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 sans que celui-ci ne puisse être abusif.

Par exception à ce principe de liberté de fixation des loyers, certaines villes ont appliqué un plafonnement des loyers de relocation, c'est le cas notamment à Berlin (depuis le 1^{er} juin 2015), à Hambourg (depuis le 1^{er} juillet 2015) ainsi que dans certaines villes de Rhénanie du Nord-Westphalie sur lesquelles Foncière des Régions n'est que peu ou pas implantée (depuis le 1^{er} juillet 2015).

Dans ces villes, le loyer de relocation ne peut excéder de 10% un loyer de référence. En cas de réalisation de travaux contribuant à la valorisation de l'immeuble (montant de

travaux supérieur à 30% de la valeur du logement), le loyer de relocation pourra également être augmenté dans la limite de + 11% de ces derniers.

- ◆ 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 (« miroir des loyers ») ou une expertise ou le loyer moyen d'au moins trois logements comparables. Cette augmentation ne peut être réalisée que par période triennale.

- ◆ 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 et/ou du 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.

1.5.4.4. Taux d'occupation

(%)	2014	2015
Berlin	98,3%	98,1%
Dresde & Leipzig	98,2%	98,2%
Hambourg	N/A	99,1%
RNW	97,3%	97,7%
TOTAL CORE + DYNAMIQUE	97,6%	98,0%

Le taux d'occupation des actifs en exploitation s'établit à 98,0% en 2015 contre 97,6% en 2014. Il est en hausse en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La légère baisse à Berlin s'explique par la reprise en gestion des portefeuilles récemment acquis et sur lesquels un travail de Property Management en cours.

1.5.4.5. Impayés provisionnés

(M€)	2014	2015
En % du loyer quittancé	3,3%	1,4%
En valeur ⁽¹⁾	5,5	2,6

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

Le montant des impayés provisionnés correspond à 1,4% des loyers, en baisse significative par rapport à 2014.

1.5.4.6. Cessions et accords de cessions : 187 M€ à 100%

(M€)	Cessions (accords à fin 2014 convertis) (I)	Accords à fin 2014 à convertir	Nouvelles cessions 2015 (II)	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs valeurs 2014	Rendement	Total Cessions effectives = (I + II)
Berlin	1,3	0,0	22,2	8,0	30,3	34,0%	4,3%	23,6
Dresde & Leipzig	0,0	0,0	2,6	0,0	2,6	24,5%	7,2%	2,6
Hambourg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	N/A	N/A	0,0
RNW	124,8	2,5	32,7	121,5	154,2	8,4%	7,0%	157,5
TOTAL	126,1	2,5	57,5	129,5	187,0	12,1%	6,6%	183,6

L'année 2015 a été particulièrement active avec 187,0 M€ de nouveaux engagements signés en 2015 affichant une marge IFRS brute de 12,1%. Il s'agit principalement d'actifs non core en RNW. Les cessions et accords de cessions sur les nouveaux marchés, qui représentent 18% des transactions, ont concerné des actifs matures et généré des marges élevées : + 34% de marge IFRS brute à Berlin et + 24,5% à Dresde et Leipzig.



1.5.4.7. Acquisitions : 871 M€ à 100% dont une première implantation significative à Hambourg

Actifs	Surfaces (m ²)	Nombre de lots	Prix d'acquisition DI ⁽¹⁾ 100% Immeo (M€)	Prix d'acquisition DI ⁽¹⁾ PdG FDR (M€)	Rdt brut DI ⁽¹⁾
Berlin	318 081	4 074	595,2	350,9	4,6%
Dresde & Leipzig	43 441	611	37,4	22,8	7,0%
Hambourg	123 362	2 012	231,1	150,2	5,5%
RNW	5 330	76	7,7	5,0	5,6%
TOTAL	490 214	6 773	871,4	528,9	5,0%

⁽¹⁾ Droits inclus.

L'année 2015 a été exceptionnelle en termes d'acquisition avec 871 M€ d'investissements (à 100%) réalisés affichant un taux de rendement moyen de 5,0%. Le potentiel de croissance moyen des loyers de ces acquisitions s'élève à 36%, sans compter un potentiel à terme de marge sur vente à l'unité. En particulier, trois transactions significatives ont marqué l'année :

- l'acquisition d'un portefeuille de 231 M€ d'actifs à Hambourg, a permis à la société de s'implanter dans la 2^e plus grande ville d'Allemagne qui dispose d'un potentiel de croissance important

- l'OPA réussie sur la société danoise Berlin IV a permis de mettre la main sur un portefeuille de logements prime en centre-ville de Berlin de 353 M€
- l'acquisition d'un portefeuille de logements prime en centre-ville de Berlin pour 182 M€ est venue renforcer à nouveau l'exposition à cette ville en forte croissance et améliorer la qualité du patrimoine.

1.5.4.8. Valorisation du patrimoine

1.5.4.8.1. Évolution du patrimoine

PdG FDR (M€)	Valeur HD 2014	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2015
Berlin	458	65	351	- 12		863
Dresde & Leipzig	134	5	23	- 1		160
Hambourg	0	3	150	0		153
RNW	1 063	23	5	- 92		999
TOTAL	1 655	96	529	- 105	0	2 175

Au 31 décembre 2015, le patrimoine est valorisé à 2 175 M€ contre 1 655 M€ à fin 2014, en forte croissance de 31%, qui s'explique par :

- l'impact du rythme record d'acquisitions (+ 529 M€)
- la variation de valeur de 96 M€ (+ 5,0% à périmètre constant)
- ces éléments étant en partie compensés par l'impact des cessions (- 105 M€).

Au cours de l'année, 32 M€ (18,7 €/m²) de travaux de CAPEX (à plus de 70% de modernisation) et 9 M€ (5,0 €/m²) de travaux d'OPEX ont été réalisés sur le patrimoine venant améliorer la qualité des actifs et permettant d'accroître le potentiel de croissance des loyers.

1.5.4.8.2. Évolution à périmètre constant : + 5,0%

(M€)	Valeur HD 2014 100% Immeo	Valeur HD 2014 PdG FDR	Valeur HD 2015 100% Immeo	Valeur HD 2015 PdG FDR	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015	En % de la valeur totale
Berlin	773	458	1 457	863	12,2%	5,8%	5,1%	40%
Dresde & Leipzig	230	134	273	160	2,9%	6,0%	6,4%	7%
Hambourg	0	0	239	153	N/A	N/A	5,2%	7%
RNW	1 748	1 063	1 634	999	1,9%	6,9%	6,8%	46%
TOTAL ALLEMAGNE	2 751	1 655	3 603	2 175	5,0%	6,5%	6,0%	100%

À périmètre constant, les valeurs progressent fortement de + 5,0% sur l'année, soutenues par la croissance des loyers et la baisse des taux de rendement. Berlin, avec une progression de + 12,2%, bénéficie de la plus forte évolution, avec une revalorisation de son patrimoine à périmètre constant sur un an de + 56 M€, signe du dynamisme de la ville.

1.5.5. Autres activités

1.5.5.1. Résidentiel France

L'activité Résidentiel France est opérée par Foncière Développement Logements, filiale à 61,3% de Foncière des Régions.

Les données sont présentées en 100% FDL.

1.5.5.1.1. Loyers comptabilisés

(M€)	Loyers 2014	Loyers 2015	Var. [%]	En % des loyers totaux
Paris et Neuilly	14,0	10,1	- 28%	47%
IDF (hors Paris et Neuilly)	5,4	4,3	- 20%	20%
Rhône Alpes	2,8	1,9	- 31%	9%
PACA	4,1	3,4	- 17%	16%
Grand Ouest	1,5	0,9	- 40%	4%
Est	0,4	0,4	- 1%	2%
Total France	28,2	21,1	- 25,1%	97%
Total Luxembourg	0,6	0,6	10%	3%
TOTAL FDL	28,8	21,8	- 24,4%	100%

Les loyers s'établissent à 21,8 M€ en 2015 contre 28,8 M€ fin décembre 2014. Cette évolution s'explique principalement par :

- ♦ l'impact de la poursuite de la stratégie de cessions (- 4,4 M€)
- ♦ l'impact des libérations permettant des ventes à l'unité (- 2,9 M€)
- ♦ l'impact très faible de l'indexation (+ 0,2 M€)
- ♦ l'impact des acquisitions (+ 0,1 M€).

1.5.5.1.2. Loyers annualisés

(M€)	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. [%]	En % des loyers totaux
Paris et Neuilly	12,8	6,8	- 47%	39%
IDF (hors Paris et Neuilly)	4,9	3,4	- 30%	20%
Rhône Alpes	2,4	1,4	- 40%	8%
PACA	3,8	3,0	- 20%	18%
Grand Ouest	1,0	0,8	- 18%	5%
Est	0,4	1,1	183%	7%
Total France	25,3	16,7	- 34,1%	97%
Total Luxembourg	0,6	0,6	12%	3%
TOTAL FDL	25,9	17,3	- 33,1%	100%

La baisse des loyers annualisés de 33% est la conséquence de l'accélération du programme de cessions en 2015.

1.5.5.1.3. Indexation

L'indice utilisé dans le calcul de l'indexation des logements en France est l'IRL. L'indexation 2015 a été particulièrement faible, en lien avec une inflation quasi nulle.



1.5.5.1.4. Cessions et accords de cessions : 215 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2014 convertis) (I)	Accords à fin 2014 à convertir	Nouvelles cessions 2015 (II)	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs valeurs 2014	Rendement	Total Cessions effectives = (I + II)
France	32,4	0,1	184,9	30,2	215,1	5,7%	2,0%	217,3
Luxembourg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0
TOTAL	32,4	0,1	184,9	30,2	215,1	5,7%	2,0%	217,3

L'année a été marquée par une accélération des cessions d'actifs avec 215 M€ de ventes et accords, à l'unité (70%) ou en bloc, avec un rendement moyen particulièrement faible de 2,0%. Sur l'ensemble des nouveaux engagements 50% ont été réalisés à Paris et à Neuilly-sur-Seine.

Le montant des nouveaux engagements réalisé est en augmentation d'environ 80% par rapport à l'année précédente.

1.5.5.1.5. Valorisation du patrimoine : + 3,0% à périmètre constant

À fin 2015, le patrimoine de Foncière Développement Logements (France et Luxembourg) est valorisé à 609 M€ affichant une hausse à périmètre constant de + 3% sur l'année.

Cette progression s'explique principalement par le passage de quelques actifs parisiens significatifs d'une valeur bloc à une valeur détail occupé suite à un engagement de cession obtenu sur ces actifs, et par la compression des taux de capitalisation retenus par les experts sur certains actifs.

(M€)	Valeur HD 2014 100%	Valeur HD 2015 100%	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015
France + Luxembourg	799	609	3,0%	3,2%	2,8%
TOTAL	799,3	609	3,0%	3,2%	2,8%

1.5.5.2. Logistique

1.5.5.2.1. Loyers comptabilisés : + 1,7% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m²)	Loyers 2014	Loyers 2015	Var. (%)	Var (%) à pc	En % des loyers totaux
TOTAL	380 056	33,1	15,9	- 51,9%	1,7%	100%

À fin 2015, les loyers s'élèvent à 16 M€, soit une diminution de 52% par rapport à fin décembre 2014, en raison :

- ♦ des cessions réalisées en 2014 et 2015 (- 17,3 M€), avec la sortie de Pantin du patrimoine en juillet 2015

- ♦ des entrées-sorties de locataires (+ 0,4 M€), avec notamment les libérations de Lisses (départ de Toy's R us en septembre) ou du bâtiment 1 de Saint-Martin-de-Crau par Castorama
- ♦ des renouvellements (- 0,2 M€).

À périmètre constant, les loyers sont en augmentation de + 1,7%.

1.5.5.2.2. Loyers annualisés : 11,0 M€

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2014	Loyers annualisés 2015	Var. (%)	En % des loyers totaux
TOTAL	380 056	8	19,7	11,0	- 44,0%	100%

1.5.5.2.3. Indexation

Les indices utilisés dans le calcul de l'indexation sont l'ICC et l'ILAT en France. Les loyers bénéficiant d'un tunnel d'indexation représentent 28% des loyers annualisés.

1.5.5.2.4. Taux d'occupation : 71%

Le taux d'occupation au 31 décembre 2015 est de 71% contre 80,2% au 31 décembre 2014, en baisse du fait de la vente de l'actif de Pantin, qui disposait d'un taux d'occupation plus important que le reste du portefeuille. La stratégie est de poursuivre le travail d'Asset Management sur les actifs vacants avant leur cession.

1.5.5.2.5. Impayés provisionnés

L'impact des impayés dans les comptes de la société en 2015 est de - 0,3 M€.

1.5.5.2.6. Cessions et accords de cessions : 101 M€ de nouveaux engagements signés en 2015

(M€)	Cessions (accords à fin 2014 convertis) (I)	Accords à fin 2014 à convertir	Nouvelles cessions 2015 (II)	Nouveaux accords 2015	Total 2015	Marge vs valeurs 2014	Rdt	Total Cessions effectives = (I + II)
TOTAL	107,1	0,0	0,0	101,0	101,0	- 4,1%	8,3%	107,1

La cession de l'actif Pantin, sous accord de vente au 30 juin 2015, a été réalisée le 16 juillet 2015. Par ailleurs, une promesse portant sur 4 actifs loués (Dunkerque, Bollène et terrains, Salon de Provence et Chalon) a été signée le 15 décembre 2015 pour 101 M€ et devrait être réalisée fin mars 2016.

1.5.5.2.7. Valorisation du patrimoine**1.5.5.2.7.1. Évolution de patrimoine : de 288 M€ à 163 M€ sous l'effet combiné de la cession de Pantin et des baisses de valeurs**

(M€)	Valeur HD 2014	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2015
TOTAL	288	- 18	0	- 107			163

Post-cession effective des 101 M€ sous promesse, le patrimoine s'élèvera à 62 M€.

1.5.5.2.7.2. Évolution à périmètre constant : - 9,8%

(M€)	Valeur HD 2014 100%	Valeur HD 2015 100%	Valeur HD 2015 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2014	Rdt HD 2015	En % de la valeur totale
TOTAL	288,3	163,2	163,2	- 9,8%	7,2%	6,8%	100%

Les valeurs d'expertises baissent de 9,8% à périmètre constant sur l'année. Des programmes de travaux ont été réajustés sur les derniers actifs en portefeuille afin de pouvoir lancer la valorisation des sites pour une cession à court terme. Les valeurs intègrent par ailleurs les libérations des plateformes de Saint-Martin-de-Crau, Bussy et Lisses par leurs locataires.



1.6. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES

L'activité de Foncière des Régions consiste en l'acquisition, la propriété, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, notamment de Bureaux, de Logements, d'Hôtels et Murs, et plus marginalement de sites Logistiques, et de Parkings.

Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Conseil d'Administration.

1.6.1. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2015, le périmètre de consolidation de Foncière des Régions comprend des sociétés situées en France et dans huit pays européens (Bureaux : Italie ; Résidentiel : Allemagne, Autriche, Danemark ; Hôtels et Murs : Allemagne, Portugal, Belgique, Pays-Bas et Luxembourg). Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Filiales	2014	2015
Foncière Développement Logements	61,3%	61,3%
Foncière des Murs	28,5%	43,1%
Immeo	60,9%	61,0%
Beni Stabili	48,3%	48,5%
OPCI CB 21 (Tour CB 21)	75,0%	75,0%
Urbis Park	59,5%	59,5%
Fédérismo (Carré Suffren)	60,0%	60,0%
SCI Latécoère (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 11, Place de l'Europe (Campus Eiffage)	50,1%	50,1%

Foncière des Régions a augmenté sa participation dans Foncière des Murs suite à l'acquisition en début d'année 2015 de 10 864 286 titres au prix de 23 € par action. Le taux de détention passe ainsi de 28,46% à 43,15% au 31 décembre 2015.

Suite à la modification du pacte d'actionnaire de la société Latécoère (actif DS campus), la société précédemment mise en équivalence est désormais consolidée en intégration globale à compter du 1^{er} avril.

1.6.2. Comptes de résultat consolidé simplifié Part du Groupe (EPRA)

PdG - (M€)	2014	2015	var.	%
Loyers nets	479,6	504,8	25,2	5,3%
Coûts de fonctionnement	- 54,2	- 57,3	- 3,1	5,7%
Résultat des autres activités	21,5	18,8	- 2,7	- 12,6%
Amortissement des biens d'exploitation	- 10,3	- 9,6	0,7	- 6,8%
Variation nette des provisions et autres	- 7,2	- 25,8	- 18,6	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	429,4	430,9	1,5	0,3%
Résultat net des immeubles en stock	- 1,2	- 3,1	- 1,9	-
Résultat des cessions d'actifs	0,9	3,2	2,3	-
Résultat des ajustements de valeur	110,6	347,6	237,0	-
Résultat des cessions de titres	0,0	0,1	0,1	-
Résultat des variations de périmètre	1,2	- 7,0	- 8,2	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	540,9	771,7	230,8	42,7%
Résultat des sociétés non consolidées	0,9	0,2	- 0,7	-
Coût de l'endettement financier net	- 168,1	- 167,0	1,1	- 0,7%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 183,2	- 105,3	77,9	- 42,5%
Actualisation des dettes et créances	- 3,2	- 4,6	- 1,4	43,8%
Variation nette des provisions financières	- 65,4	- 19,8	45,6	- 69,7%
Quote-part de résultat des entreprises associées	19,8	43,3	23,5	-
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	141,7	518,5	376,8	-
Impôts différés	- 40,1	- 19,2	20,9	- 52,1%
Impôts sur les sociétés	- 6,8	- 4,8	2,0	- 29,4%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	94,8	494,5	399,7	-
Profit ou perte des activités abandonnées	23,7	- 13,0	- 36,7	-
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	118,5	481,5	363,0	-

L'activité abandonnée correspond au secteur Logistique, en cours de cession.

1.6.2.1. Hausse des loyers nets en Part du Groupe de 5,3%

Les loyers nets progressent principalement sous l'effet de la hausse du taux de détention de Foncière des Régions dans Foncière des Murs de + 14,7 points, et suite aux acquisitions dans le secteur du Résidentiel Allemand.

Les loyers nets par secteur opérationnel sont les suivants :

PdG (M€)	2014	2015	var.	%
Bureaux France	230,2	229,7	- 0,5	- 0,2%
Bureaux Italie	97,6	84,7	- 12,9	- 13,2%
TOTAL LOYERS NETS BUREAUX	327,8	314,4	- 13,4	- 4,1%
Murs d'exploitation	50,9	79,8	28,9	56,8%
Résidentiel Allemagne	88,0	101,8	13,8	15,7%
Résidentiel France	13,0	8,9	- 4,1	- 31,5%
TOTAL DES LOYERS NETS	479,6	504,8	25,2	5,3%

À noter que les loyers des Bureaux Italie baissent sous l'effet conjugué des cessions (- 3 M€) et des renégociations des baux (- 1 M€) notamment avec le locataire Telecom Italia, ainsi que de la baisse du taux de détention de - 2,6 points (- 4 M€) en 2014.



1.6.2.2. Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 57,3 M€ contre 54,2 M€ au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 3,1 M€ principalement liée à :

- ♦ l'augmentation du taux de détention dans Foncière des Murs
- ♦ le renforcement des équipes en Résidentiel Allemand
- ♦ la perte des revenus de gestion de la société BS SGR qui a été déconsolidée en janvier 2015.

1.6.2.3. Revenus des autres activités

Le résultat des autres activités concerne principalement l'activité « Parkings » (7,5 M€), parcs de stationnement détenus en propres ou en concessions, ainsi que les activités de promotion immobilière (honoraires et marges : 11 M€).

1.6.2.4. Variation nette des provisions et autres

Les variations nettes de provisions et autres ont un impact négatif sur le compte de résultat 2015 de - 25,8 M€. Cet impact est principalement lié à la constatation d'une provision pour litige fiscal en Italie ayant trait au paiement de droits d'enregistrement pour 27 M€. En août 2010, Beni Stabili avait fait appel de la décision ayant conduit au remboursement par l'administration fiscale en avril 2012. En décembre 2015, la Cour de cassation a annulé cette dernière décision, et a demandé le renvoi du dossier devant une nouvelle Cour d'Appel.

1.6.2.5. 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 2015, la variation de juste valeur des actifs de placement est positive de 347,6 M€. La ventilation des variations de valeurs des immeubles de placement par secteur opérationnel est la suivante :

♦ Bureaux France :	+ 262,2 M€
♦ Bureaux Italie :	- 5,6 M€
♦ Hôtels et Murs :	+ 37,2 M€
♦ Résidentiel Allemagne :	+ 51,6 M€
♦ Résidentiel France :	+ 2,2 M€.

Le résultat opérationnel s'élève ainsi à 771,7 M€ contre 540,9 M€ au 31 décembre 2014.

1.6.2.6. Agrégats financiers

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 105,3M€ contre - 183,2 M€ au 31 décembre 2014. Celle-ci est principalement composée de variation positive de valeurs des instruments de couverture pour 15 M€, et des variations négatives de valeurs des Ornaves pour - 120 M€.

À noter que les variations nettes des provisions financières de l'exercice 2014 étaient impactées par la restructuration de la dette à taux fixe.

1.6.2.7. Quote-part de résultat des entreprises associées

Données PdG	En % de détention	Valeur 2014	Contribution aux résultats	Valeur 2015	Var. (%)
OPCI Foncière des Murs	8,58%	19,7	3,1	31,5	37,5%
SCI Latécoère (Dassault Campus)	50,10%	92,8	1,6	N/A*	N/A
LénoVilla (New Velizy)	50,10%	13,8	22,2	36,0	61,7%
Euromed	50,00%	10,3	17,1	27,5	62,5%
SCI Latécoère 2 (Extension DS)	50,10%		- 0,9	- 0,9	N/A
FDM Management	17,62%		- 0,9	7,5	N/A
Fonds Beni Stabili	48,49%	0,6	1,3	9,9	93,9%
Autres participations	N/A	1,2	- 0,2	3,6	65,6%
TOTAL		138,5	43,3	115,0	- 20,5%

* SCI Latécoère consolidée en intégration globale.

La variation de valeur des immeubles de placement des actifs New Velizy et Euromed impacte le résultat de la période à hauteur de + 35 M€.

1.6.2.8. Fiscalité

La fiscalité constatée correspond à celle :

- ♦ des sociétés étrangères ne bénéficiant pas ou partiellement de régime de transparence fiscale (Allemagne, Belgique)
- ♦ des filiales françaises n'ayant pas opté pour le régime SIIC
- ♦ des filiales françaises SIIC ou italiennes possédant une activité taxable.

L'impôt sur les sociétés de - 4,8 M€ correspond principalement au secteur Résidentiel Allemagne (- 3 M€).

1.6.2.9. Résultat net récurrent en hausse de 18 M€ et + 5,8%

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR 2015	RNR 2014
LOYERS NETS	504,8	0,5	505,3	480,9
Coûts de fonctionnement	- 57,3	1,8	- 55,5	- 53,2
Résultat des autres activités	18,8	0,1	18,9	21,2
Amortissement des biens d'exploitation	- 9,6	9,6	0,0	0,0
Variation nette des provisions et autres	- 25,8	25,8	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	430,9	37,8	468,7	448,9
Résultat net des immeubles en stock	- 3,1	3,1	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	3,2	- 3,2	0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	347,6	- 347,6	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	0,1	- 0,1	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	- 7,0	7,0	0,0	- 0,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	771,7	- 303,0	468,7	448,8
Résultat des sociétés non consolidées	0,2	0,0	0,2	0,9
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 167,0	11,7	- 155,3	- 166,4
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 105,3	105,3	0,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	- 4,6	4,6	0,0	0,0
Variation nette des provisions financières	- 19,8	19,8	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	43,3	- 32,1	11,2	14,2
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	518,5	- 193,8	324,7	297,6
Impôts différés	- 19,2	19,2	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	- 4,8	2,9	- 1,9	- 2,7
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	494,5	- 171,7	322,8	295,0
Profit ou perte des activités abandonnées	- 13,0	22,9	10,0	19,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	481,5	- 148,7	332,8	314,5

- Les résultats de variations de périmètre correspondent exclusivement aux frais d'acquisitions de titres de sociétés consolidées conformément à la norme IFRS 3 R. Ces coûts sont exclus du résultat net récurrent.
- Le coût de l'endettement est impacté à hauteur de 11,7 M€ des coûts de restructuration anticipée de dette principalement en Allemagne et Italie. Ces coûts sont exclus du résultat net récurrent.
- Les impôts sur les sociétés enregistrent les impôts sur vente d'actifs en Allemagne à hauteur de 2,9 M€. Ces impôts sont exclus du résultat net récurrent.

1.6.3. Comptes de résultat consolidé simplifié (EPRA)

Cette partie est traitée au paragraphe 3.1.2 des comptes consolidés du présent document.



1.6.4. Bilan consolidé simplifié PdG

Actif	2014	2015	Passif	2014	2015
Immobilisations incorporelles et corporelles	151	91			
Immeubles de placement	8 093	9 352			
Immeubles en développement	407	463			
Participations dans les entreprises associées	139	115			
Actifs financiers	181	206	Capitaux propres	4 158	4 639
Impôts différés actifs	8	10	Emprunts	5 765	6 389
Instruments financiers	55	47	Instruments financiers	417	459
Actifs destinés à la vente	373	551	Impôts différés	135	202
Trésorerie	801	853	Autres	313	424
Activités abandonnées	311	174	Activités abandonnées	47	35
Autres	318	286			
TOTAL	10 836	12 148		10 836	12 148

1.6.4.1. Immobilisations

Le patrimoine à fin décembre par secteur opérationnel est le suivant :

(M€)	2014	2015	var.	dont var. de JV
Bureaux France	3 798	4 400	602	262
Bureaux Italie	1 888	1 803	- 85	- 5
Hôtels et Murs	835	1 219	384	37
Résidentiel Allemagne	1 577	2 110	533	52
Résidentiel France	466	353	- 113	2
Parkings	86	22	- 64	N/A
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	8 650	9 907	1 257	348

La variation des immobilisations en Bureaux France est principalement impactée par la variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 262 M€), la consolidation en intégration globale de la SCI Latécoère (l'actif DS Campus à Vélizy, + 158 M€) et les travaux de la période.

La variation des immobilisations du secteur Hôtels et Murs est essentiellement liée à l'augmentation du taux de détention.

La variation des immobilisations du secteur Résidentiel Allemagne est impactée des acquisitions de la période.

1.6.4.2. 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 2014 et 2015 de 177 M€ est principalement liée aux accords de cessions signés avec AccorHotels sur le secteur Hôtels et Murs (156 M€).

1.6.4.3. Capitaux propres Groupe

Les capitaux propres passent de 4 158 M€ à fin 2014 à 4 639 M€ au 31 décembre 2015, soit une hausse de 481,3 M€ qui s'explique principalement par :

- ♦ le résultat de la période : + 481,5 M€
- ♦ l'augmentation de capital nette de frais, ayant servi à l'acquisition complémentaire des titres Foncière des Murs : + 252,5 M€
- ♦ l'impact de la distribution en numéraire du dividende : - 269,4 M€
- ♦ les instruments financiers en capitaux propres : + 13,2 M€
- ♦ la variation de taux de détention dans Foncière des Murs : + 1,3 M€
- ♦ le passage en intégration globale de la SCI Latécoère (DS Campus) : + 2,3 M€.

1.6.5. Bilan consolidé simplifié

Cette partie est traitée au paragraphe 3.1.1 des comptes consolidés du présent document.

1.6.5.1. Immobilisations

Cette partie est traitée au paragraphe 3.2.6.1 des comptes consolidés du présent document.

1.6.5.2. Participations dans les entreprises associées

Cette partie est traitée au paragraphe 3.2.6.3 des comptes consolidés du présent document.

1.6.5.3. Impôts différés

Cette partie est traitée au paragraphe 3.2.6.4 des comptes consolidés du présent document.

1.6.6. Indicateurs financiers des principales activités

	Foncière des Murs			Beni Stabili		
	2014	2015	Var. [%]	2014	2015	Var. [%]
Résultat net récurrent (M€)	120,0	133,0	10,8%	87,2	99,4	13,9%
ANR EPRA (M€)	1 922	1 965	2,3%	1 983	1 870	- 5,7%
ANR EPRA triple net (M€)	1 679	1 765	5,1%	1 809	1 715	- 5,2%
% de capital détenu par FDR	28,3%	43,1%	15%	48,3%	48,5%	0%
LTV droits inclus	34,7%	31,3%	- 3,4%	50,8%	50,9%	0,1%
ICR	3,21	3,87	0,66	1,79	2,30	0,51

	Immeo		
	2014	2015	Var. [%]
Résultat net récurrent (M€)	67,5	86,2	27,7%
ANR EPRA (M€)	1 386	1 657	19,6%
ANR EPRA triple net (M€)	1 089	1 314	20,7%
% de capital détenu par FDR	60,9%	61,0%	0%
LTV droits inclus	41,8%	45,0%	3,2%
ICR	2,40	2,91	0,51



1.7. REPORTING EPRA

Les données du Reporting EPRA sont présentées pour les seules activités poursuivies.

1.7.1. Évolution des loyers nets (Part du Groupe)

(En millions d'euros)	31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Développements	Variations taux de détention/ Méthode de consolidation	Indexation, asset management et variations de charges	31/12/2015
Bureaux France	230	8	- 11	2	- 1	1	230
Bureaux Italie	98	0	- 3	0	- 6	- 5	85
Total Bureaux	328	8	- 14	2	- 7	- 3	314
Hôtels et Murs	51	4	- 1	1	27	- 1	80
Résidentiel Allemagne	88	18	- 7	0	0	3	102
Résidentiel France	13	0	- 3	0	0	- 1	9
TOTAL	480	29	- 24	3	20	- 3	505

RÉCONCILIATION AVEC LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

	31/12/2015
Total du Tableau d'évolution des Loyers Nets (PdG)	505
Ajustements	0
TOTAL DES LOYERS NETS (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.2)	505

1.7.2. 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.
- Le taux de vacance fin de période correspond au rapport :

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

- Le taux de vacance EPRA en fin de période correspond au rapport :

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

(En millions d'euros, PdG)	Loyers bruts	Loyers nets	Loyers annualisés	Superficie à louer (m²)	Loyer moyen (en €/m²)	Taux de vacance en fin de période	Taux de vacance EPRA en fin de période
Bureaux France	238	230	264	1 873 013	141	4,2%	4,5%
Bureaux Italie	102	85	101	1 750 250	119	7,2%	7,3%
Total Bureaux	340	314	365	3 623 263		5,1%	5,3%
Hôtels et Murs	80	80	81	1 516 456	123	0,0%	0,0%
Résidentiel Allemagne	116	102	131	3 010 864	71	2,0%	2,0%
Résidentiel France	13	9	11	132 095	131	N/A	N/A
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2015	549	505	587	8 262 678		3,7%	3,8%

RÉCONCILIATION AVEC LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

	31/12/2015
Total des données locatives (Loyers Nets PdG)	505
Ajustements	0
LOYERS NETS DU COMPTE DE RÉSULTAT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.2)	505

1.7.3. Actifs de placement – Valeur du patrimoine*

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

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

(En millions d'euros, PdG)	Valeur de Marché	Variation de juste valeur de l'exercice	EPRA NIY
Bureaux France	4 840	262	5,1%
Bureaux Italie	1 893	- 6	4,4%
Total Bureaux	6 733	257	4,9%
Résidentiel Allemagne	2 175	52	5,0%
Hôtels et Murs	1 385	37	5,6%
Résidentiel France et Parkings	484	2	1,9% ⁽¹⁾
TOTAL 2015	10 776	348	4,9%

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

* Hors logistique.

RÉCONCILIATION AVEC LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

	31/12/2015
Total Valeur du patrimoine en PdG (valeur de marché)	10 776
Juste valeur des immeubles en exploitation	- 36
Latécoère 2 – Mise en Équivalence (Extension Dassault)	- 26
Lenovilla – Mise en Équivalence (Campus Thales)	- 126
Euromed – Mise en Équivalence	- 95
Cœur d'Orly – Mise en Équivalence (Askia)	- 16
Stocks Marchands de biens et autres	- 6
Juste valeur des parkings	- 27
Immobilisations incorporelles	2
Immobilisations corporelles	12
ACTIFS DE PLACEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.4)	10 458 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Immobilisations corporelles et incorporelles + Immeubles de placement + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

	31/12/2015
Total Variation de juste valeur de l'exercice en PdG	348
Autres	0
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEUR (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.2)	348



1.7.4. Actifs en développement

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 répondant à ces critères est la suivante :

(En millions d'euros)	Forme de détention	% de détention en part du groupe	Juste valeur 31/12/2015	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total prévisionnel y compris portage *	% avancement	Date d'achèvement prévisionnel	Superficie à louer (m²) à 100%	Pré-location [%]	Taux de rentabilité attendu à l'achèvement
Schlumberger Montpellier	IG	100%		0,3	8,1	85%	T1-2016	3 150	100%	> 7%
Pompignane	IG	100%		0,7	20,3	95%	T1-2016	5 100	100%	> 7%
Saint-Mandé (Clinique Inicea)	IG	100%		0,5	25,2	70%	T3-2016	5 500	100%	6%
Lyon Silex 1 ^{re} tranche	IG	100%		0,7	47,2	40%	T1-2017	10 600	0%	6%
Levallois Anatole France (Thaïs)	IG	100%		0,6	40,3	30%	T1-2017	5 500	0%	6%
Nancy O'rigin	IG	100%		0,1	19,9	30%	T2-2017	6 300	77%	6%
Issy Grenelle (Edo)	IG	100%		1,3	82,9	15%	T4-2017	10 800	0%	6%
Paris Traversière	IG	100%		0,0	122,0	5%	T4-2017	13 500	5%	5%
Toulouse Riverside	IG	100%		0,1	32,3	5%	2018	11 000	0%	> 7%
Total Bureaux France				4,4	398,2			71 450		
Symbiosis - Phase A	IG	48%		4,1	29,3	5%	2 018	12 000	0%	> 7%
Turin Corso Ferrucci	IG	48%		0,3	39,8	0%	2019-2020	49 294	0%	5%
Total Bureaux Italie				4,4	69,1			61 294		
B&B Torcy	IG	43%		0,1	3,2	86%	2 016	2 429	100%	> 7%
B&B Allemagne (5 actifs)	IG	43%		0,1	15,3	52%	2 016	N/A	100%	> 7%
Meininger Munich (5 actifs)	IG	100%		0,0	13,0	0%	2 018	N/A	100%	> 7%
Total Hôtels et Murs		-		0,2	31,5			2 429	-	
TOTAL			375	8,9	499			135 173		> 7%

* Le coût total prévisionnel y compris portage des projets portés par les sociétés mises en équivalence (Euromed, DS Campus Extension, Motel One Porte Dorée) représente 116 M€. Le coût total prévisionnel y compris portage des projets engagés s'élève à 615 M€ (cf. 1.4.7.2 Projets engagés).

RÉCONCILIATION AVEC LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

	31/12/2015
Total juste valeur des actifs en développement	375
Projets à l'étude technique et projets non engagés	88
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.4)	463

Les projets non engagés représentent 88 M€ en PdG au 31 décembre 2015 et sont relatifs au secteur d'activité Bureaux France (Opale, Silex II et Canopée).

Les projets portés par les sociétés mises en équivalence (Euromed, DS Campus Extension, Motel One Porte Dorée), soit 78 M€ en PdG au 31 décembre 2015, ne sont pas repris dans les tableaux ci-dessus.

1.7.5. Informations sur les baux

[En millions d'euros]	Durée résiduelle ferme des baux	Durée résiduelle des baux	Échéances des baux par date de 1 ^{re} option de sortie Loyers annualisés des baux expirant en					Total (M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà	Total (en %)		
Bureaux France	5,4	6,4	11%	8%	30%	51%	100%	264	1.5.1.5.1
Bureaux Italie	9,7	15,3	3%	4%	19%	74%	100%	101	1.5.2.5.1
Total Bureaux	6,6	8,9	9%	7%	27%	57%	100%	365	
Hôtels et Murs	10,7	11,0	0%	0%	16%	84%	100%	71	1.5.3.4
TOTAL	7,3	9,3	8%	6%	25%	61%	100%	436	1.4.2.1

1.7.6. 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.

Chiffres PdG	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels et Murs	Résidentiel France	Total *
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	4 840	1 893	2 175	1 385	373	10 666
Retraitement des actifs en développement	- 256	- 106		- 12		- 375
Retraitements des terrains et autres actifs en travaux	- 164	- 15				- 179
Droits	245	76	145	79	23	569
Valeur droits inclus du patrimoine (1)	4 665	1 848	2 320	1 451	396	10 681
Revenus locatifs bruts annualisés	249	96	131	81	11	567
Charges immobilières non récupérables	- 9	- 16	- 14	0	- 3	- 41
Revenus locatifs nets annualisés (2)	240	81	117	81	8	526
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	15	4	0	0	0	20
Revenus locatifs nets annualisés « Topped-up » (3)	256	85	117	81	8	546
EPRA Net Initial Yield (2)/(1)	5,1%	4,4%	5,0%	5,6%	1,9%	4,9%
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield (3)/(1)	5,5%	4,6%	5,0%	5,6%	1,9%	5,1%
Passage EPRA « Topped-up » NIY et rendements FDR						
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,2%	0,9%	0,6%	0,0%	0,8%	0,4%
Effet périmètre (Logistique)						0,1%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,2%	0,4%	0,3%	0,2%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT FONCIÈRE DES RÉGIONS	6,0%	5,7%	6,0%	5,9%	2,8%	5,8%

* Le taux de rendement total Foncière des Régions est y compris Logistique.



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

Loyers encaissés annualisés après l'expiration des avantages accordés
aux locataires (franchises, palier) (-) charges non récupérées

Patrimoine en exploitation droits inclus

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

Loyers encaissés annualisés après déduction des avantages en cours accordés
aux locataires (franchises, palier) (-) charges non récupérées de l'exercice

Patrimoine en exploitation droits inclus

1.7.7. Ratio de coûts EPRA

Chiffres PdG	31/12/2015	31/12/2014
Charges locatives non récupérées	- 24 352	- 27 919
Charges sur immeubles	- 16 572	- 17 836
Charges nettes sur créances irrécouvrables	- 3 365	- 5 081
Autres charges	- 3 484	- 3 558
Frais de structure	- 71 760	- 74 743
Amortissement, dépréciations et provisions nettes	482	- 8 722
Produits couvrants des frais généraux	18 673	23 286
Coût des autres activités et JV	- 8 787	696
Charges du foncier	330	914
Coûts EPRA (y.c. coût de la vacance) (A)	- 108 834	- 112 963
Coût de la vacance	8 828	11 871
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	- 100 006	- 101 092
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	549 039	557 175
Produits des autres activités et JV	32 823	28 945
Revenus locatifs bruts	581 862	586 120
Ratio de Coûts EPRA (yc coût de la vacance) (A/C)	18,7%	19,3%
Ratio de Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	17,2%	17,2%

Le calcul du ratio de coûts EPRA est calculé hors activité Parkings.

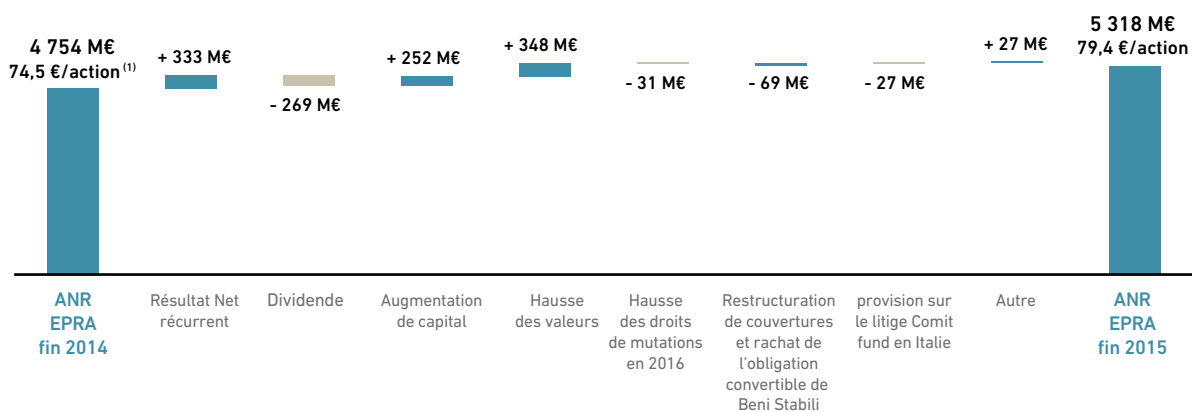
1.7.8. EPRA Earnings

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat Net Part du Groupe (éléments financiers § 1.6.2)	481,5	118,5
Variation de valeurs des actifs	- 347,6	- 110,6
Résultat de cession	- 0,2	0,3
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	7,0	- 1,3
Variation de valeurs des instruments financiers	105,3	183,2
Impôts différés	19,2	40,1
Impôts sur cession	2,9	4,1
Ajustement des amortissements et provisions	37,6	26,4
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	16,8	40,7
Ajustement de RnR des entreprises associées	- 32,1	- 5,6
Profit ou perte des activités abandonnées	22,9	- 4,0
EPRA earning	313,3	291,8
EPRA earning/€-actions	4,77	4,67
Ajustements spécifiques FDR		
Résultat opérationnel non récurrent	2,4	2,0
Neutralisation des frais d'amortissement d'emprunts et impact des actualisations	17,1	20,7
RÉSULTAT NET RÉCURRENT FDR (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.2)	332,8	314,5

1.7.9. Actif Net Réévalué (ANR EPRA)

	2014	2015	Var. vs 2014	Var. [%] vs 2014
ANR EPRA (M€)	4 753,5	5 318,2	564,7	11,9%
ANR EPRA / action (€)	74,5 ⁽¹⁾	79,4	4,9	6,6%
ANR Triple Net EPRA (M€)	4 145,1	4 609,3	464,2	11,2%
ANR Triple Net EPRA / action (€)	65,0 ⁽¹⁾	68,8	3,8	5,9%
Nombre d'actions	62 941 712	66 947 020	4 005 308	6,4%

⁽¹⁾ Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital de début 2015 (coefficient d'ajustement de 0,986).
ANR 2014 non ajusté = 75,5, ANR Triple Net non ajusté = 68,8.



(1) Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital de début 2015 (coefficient d'ajustement de 0,986).



	M€	€/action
Capitaux propres	4 639,3	69,3
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	36,2	
Mise en juste valeur des parkings	24,5	
Mise en juste valeur des fonds de commerce Murs et fonds	2,7	
Dettes à taux fixe	- 80,5	
Prise en compte augmentation des droits 2016	- 31,0	
Optimisation droits de mutations	18,0	
ANR Triple Net EPRA	4 609,3	68,8
Instruments financiers et dettes à taux fixe	347,3	
Impôts différés	191,5	
ORNANE	170,1	
ANR EPRA	5 318,2	79,4
ANR IFRS	4 639,3	69,3

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 2015 par des experts immobiliers indépendants dont REAG, DTZ Eurexi, CBRE, JLL, BNP Paribas Real Estate, Cushman, Yard Valtech.

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 et fonds de commerce

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation et en stocks sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est réalisé dans l'ANR pour un montant total de 36,2 M€.

Les fonds de commerce portés par FDM Management n'étant pas valorisés dans les comptes consolidés, un retraitement pour constater leur juste valeur (telle qu'elle a été calculée par des évaluateurs) est réalisé dans l'ANR pour un montant de 2,7 M€ au 31 décembre 2015.

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 ainsi que l'effet des amodiations et des subventions perçues d'avance. L'impact est de 24,5 M€ sur l'ANR au 31 décembre 2015.

Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le groupe a contracté des emprunts à taux fixe. Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'ANR triple net est corrigé de la juste valeur des dettes à taux fixe, soit un impact au 31 décembre 2015 de - 63,6 M€.

Impact de l'augmentation des droits de mutation applicable à compter du 1^{er} janvier 2016

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015, la hausse des droits de mutation votée par le conseil de Paris en novembre 2015 (+70 bps) et la taxe additionnelle sur les cessions à usage de bureaux en Ile-de-France de la loi de finance rectificative pour 2015 (+60 bps) ne sont pas appréhendées pour calculer les valeurs d'expertises hors droits. Afin d'appréhender ces impacts, un ajustement de - 31 M€ est opéré dans le calcul des ANR.

Re-calculation 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 18 M€ au 31 décembre 2015.

1.7.10. Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	Montant (en %)	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
Résultat EPRA (EPRA <i>Earnings</i>)	1.7.8		313,3	4,77
Actif net réévalué (EPRA NAV)	1.7.9		5 318,2	79,4
Actif net réévalué triple net (EPRA NNNAV)	1.7.9		4 609,3	68,8
Réconciliation EPRA NAV/NAV IFRS	1.7.9			
Taux de rendement EPRA <i>Net Initial Yield</i>	1.7.6	4,9%		
Taux de rendement EPRA « topped-up » <i>Net Initial Yield</i>	1.7.6	5,1%		
Taux de vacance EPRA fin de période	1.7.2			
Ratio de coûts EPRA (y.c. coût de la vacance)	1.7.7	18,7%		
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.7.7	17,2%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.6			



1.8. RESSOURCES FINANCIÈRES

1.8.1. Caractéristiques principales de l'endettement

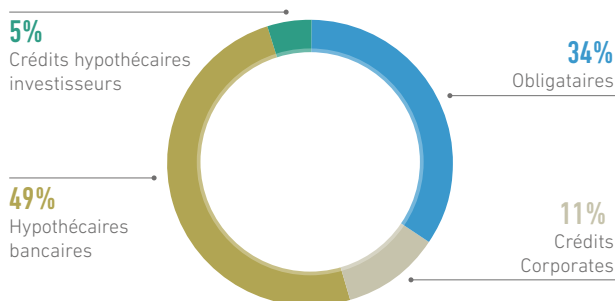
PdG	2014	2015
Dettes nettes (en M€)	4 962	5 536
Taux moyen de la dette	3,29%	2,80%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,1	5,0
Taux de couverture active moyen	84%	88%
Maturité moyenne de la couverture	5,1	5,4
LTV DI	46,1%	45,4%
ICR	2,76	3,02

1.8.2. Dette par nature

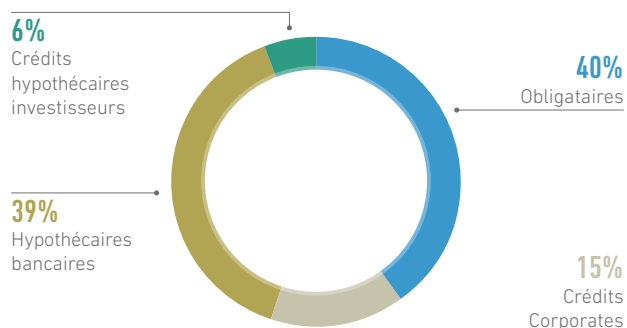
La dette nette PdG de Foncière des Régions s'élève au 31 décembre 2015 à 5,5 Md€ (8,5 Md€ en consolidé). En engagement total, la part de l'endettement corporate reste majoritaire, à 55% au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, fin décembre 2015, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à près de 2,1 Md€ en PdG (2,4 Md€ en consolidé). Au 31 décembre 2015, Foncière des Régions dispose notamment d'un encours de BT de 805 M€.

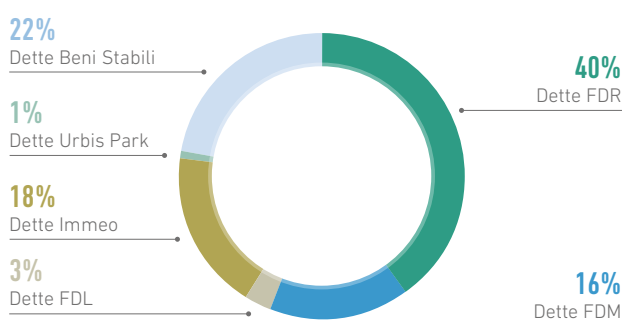
ENGAGEMENT CONSOLIDÉ



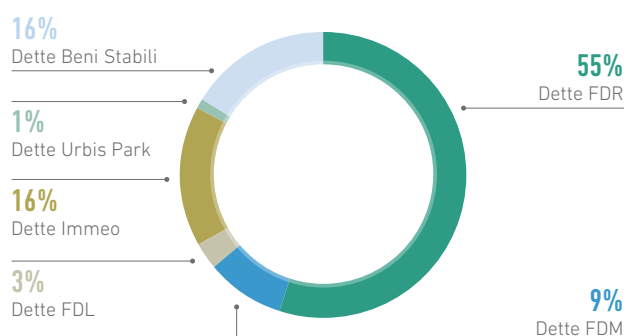
ENGAGEMENT PART DU GROUPE



ENGAGEMENT CONSOLIDÉ PAR SOCIÉTÉ



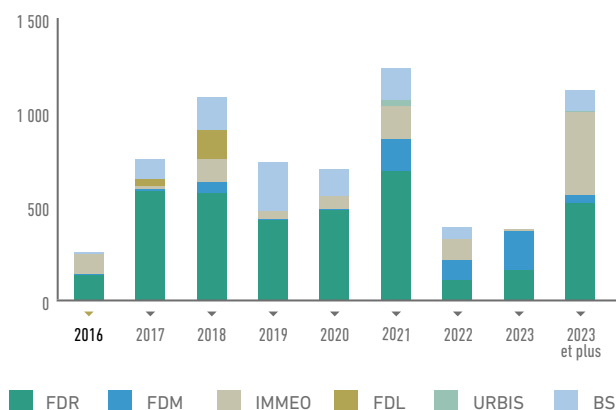
ENGAGEMENT PART DU GROUPE PAR SOCIÉTÉ



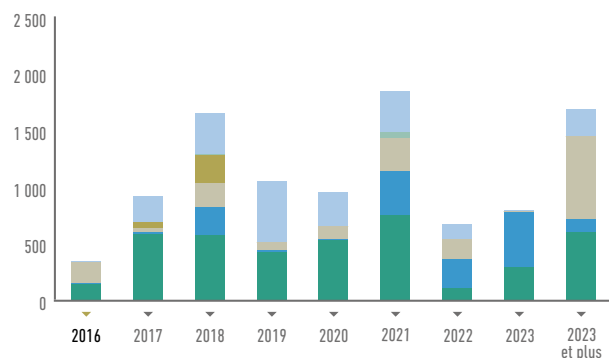
1.8.3. Échéanciers des dettes

La maturité moyenne de la dette de Foncière des Régions a été allongée de près d'un an, à 5,0 années à fin décembre 2015. Les échéances 2016 et 2017 sont entièrement couvertes par les disponibilités existantes et concernent principalement des dettes corporate (notamment l'ORNANE à échéance début 2017), en Résidentiel allemand (Immeo) et en Bureaux Italie (Beni Stabili).

**ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT D'ENGAGEMENT
PAR SOCIÉTÉS** (en PdG)



**ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT D'ENGAGEMENT
PAR SOCIÉTÉS** (en consolidé)



1.8.4. Principaux mouvements de la période

Une activité de financement et refinancements particulièrement dynamique : 4,2 Md€ en 100% (2,5 Md€ en PdG)

- Foncière des Régions : 1,4 Md€ (1,2 Md€ en PdG) :
 - au cours de l'année 2015, Foncière des Régions a poursuivi le processus de renégociation de ses crédits corporate à des fins d'optimisation de leurs conditions financières et de rallongement de la maturité. 290 M€ ont ainsi été renégociés ou refinancés à échéance. 60 M€ de nouvelles dettes corporate ont par ailleurs été souscrites
 - en mars 2015, Foncière des Régions a refinancé à 8 ans le campus Dassault Systèmes à Vélizy (168 M€). Le financement de l'extension de ce même campus, dont les travaux ont débuté en début d'année 2015, a été mis en place en juin pour 45 M€
 - en juillet 2015, Foncière des Régions a refinancé à 10 ans la dette adossée à l'actif CB21 pour 280 M€
 - enfin, en décembre 2015, Foncière des Régions a refinancé à 8 ans l'actif Carré Suffren pour 145 M€.

Ces refinancements ont permis un allongement sensible de la maturité de la dette à des conditions financières optimisées.

Événement postclôture :

- fin janvier, Foncière des Régions a renégocié 125 M€ de crédit corporate (extension de la maturité et amélioration des conditions financières)
- début février, Foncière des Régions a également sécurisé le refinancement du portefeuille Orange pour 300 M€, sur une maturité de 10 ans.

- Bureaux Italie (Beni Stabili) : 1,0 Md€ levé sur la période (0,5 Md€ en PdG) :
 - Beni Stabili a procédé en mars 2015 à un placement privé obligataire de 125 M€, présentant un coupon de 2,125% l'an pour une échéance à mars 2022 (maturité de 7 ans). Cette émission permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité
 - en juin 2015, Beni Stabili a également levé 255 M€ de dette hypothécaire d'une maturité de 10 ans
 - au cours du premier semestre, Beni Stabili a par ailleurs levé un financement hypothécaire de 110 M€ et 6 ans sur un portefeuille d'actifs essentiellement situés dans la région de Milan
 - en août, Beni Stabili a réalisé une émission de 200 M€ d'obligations convertibles échéance janvier 2021 (ORNANE) présentant un coupon de 0,875% et permettant notamment un rachat des obligations convertibles échéance 2018.
- Hôtels et Murs (Foncière des Murs) : 1,0 Md€ levé sur la période (0,4 Md€ en PdG) :
 - en mai 2015, Foncière des Murs a souscrit un placement privé de 200 M€, à échéance mai 2023 au taux de 2,218%. Cette émission permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité
 - Foncière des Murs a également renégocié au cours du second semestre 2015 une part importante de ses crédits hypothécaires, pour un montant global d'environ 730 M€. Ces renégociations ont notamment permis un allongement de la maturité et une optimisation des conditions financières de ces crédits



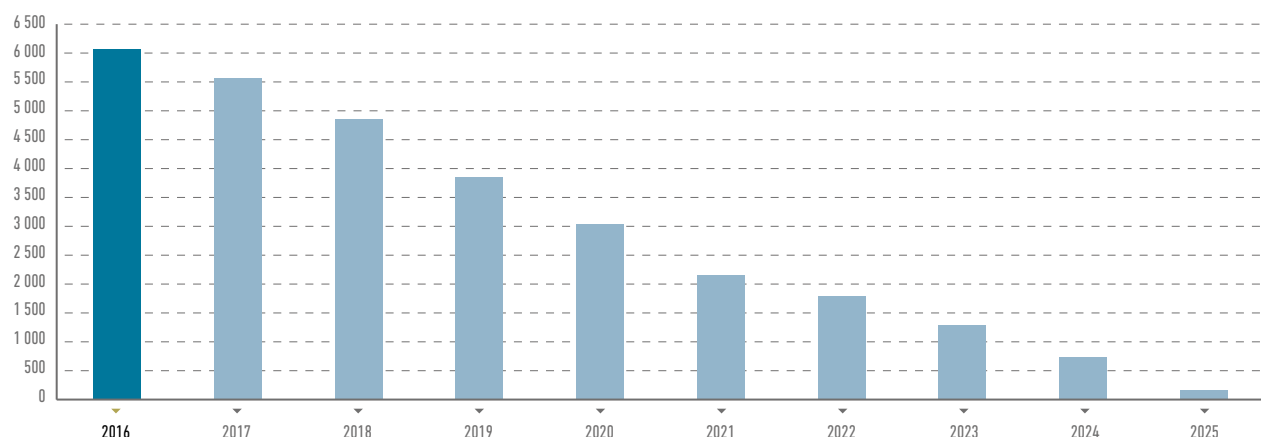
- ♦ en novembre 2015, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de 22 actifs B&B en Allemagne, Foncière des Murs a mis en place un financement hypothécaire de 75 M€
- ♦ Résidentiel allemand (Immeo) : 0,7 Md€ levé sur la période (0,5 Md€ en PdG) :
 - ♦ au cours du premier trimestre 2015, Immeo a refinancé à 10 ans pour 216 M€ de financements hypothécaires permettant une amélioration sensible des conditions financières et de la maturité

- ♦ Immeo a également levé pour 270 M€ de nouveaux financements à 10 ans accompagnant les acquisitions dans les régions de Berlin, Dresde, Hambourg, Leipzig et Cologne essentiellement
- ♦ sur cette même période, Immeo a refinancé, à des fins d'optimisation des conditions financières et d'allongement de la maturité, pour plus de 200 M€ de dettes hypothécaires.

1.8.5. Profil de couverture

Au cours de l'année 2015, le cadre de la politique de couvertures est resté inchangé, soit une dette couverte entre 90% et 100%, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la celle de la dette.

Sur la base de la dette nette à fin décembre 2015, Foncière des Régions est couverte (en PdG) à hauteur de 89% contre 87% à fin 2014. La durée de vie moyenne de la couverture est de 5,4 ans en PdG.



1.8.6. Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette de Foncière des Régions ressort à 2,8% en PdG, contre 3,3% en 2014. Cette diminution s'explique principalement par l'effet année pleine du refinancement de la dette titrisée de Beni Stabili en septembre 2014, de l'émission en septembre 2014 d'une nouvelle obligation sur Foncière des Régions pour 500 M€ à 1,75% pour 7 ans, par l'impact des renégociations 2014 et 2015 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 4,0 M€ sur le résultat net récurrent de 2016.

1.8.6.1. 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 PdG au niveau de Foncière des Régions et de Foncière des Murs et en consolidé au niveau des autres filiales de Foncière des Régions (si leurs dettes en sont assorties).

- ♦ Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2015 à 60% sur Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements 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 Foncière des Murs : 200%
- ♦ pour Foncière Développement Logements : 150%
- ♦ pour Beni Stabili : 150%.

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.

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

Ratio	Covenant	2015
LTV	60% ⁽¹⁾	50,9%
ICR	200,0%	302,0%
Ratio dette gagée	25% ⁽²⁾	6,5%

⁽¹⁾ Un seul crédit de 75 M€ et de maturité inférieure 1 an présente un covenant à 55%.

⁽²⁾ Un crédit de 75 M€ présente un covenant à 22.5%.

L'ensemble des covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2015. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Foncière des Régions.

1.8.6.2. Détails du calcul de la LTV

PdG (M€)	2014	2015
Dette nette comptable ⁽¹⁾	4 911	5 594
Promesses	- 338	- 609
Créances sur cessions	- 39	- 15
Dette adossée au crédit-bail	- 2	- 2
Dette nette part du groupe	4 532	4 968
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (DI)	9 871	11 290
Promesses	- 338	- 609
Dettes sur acquisitions	0	- 35
Actifs financiers	39	13
Fonds de commerce	2	0
Créances rattachées aux participations MEE	117	162
Part des entreprises associées	139	115
Valeur des actifs	9 829	10 937
LTV HORS DROITS	48,5%	48,0%
LTV DROITS INCLUS	46,1%	45,4%

⁽¹⁾ Corrigée de la variation de la juste valeur des ORNANE, et des passifs destinés à la vente.



1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1.9.1. Préambule

La société Foncière des Régions consolide notamment les activités de trois sociétés cotées. Ainsi la partie concernant les expertises des activités Hôtels et Murs, Résidentiel en France, et Bureaux en Italie pourront être consultées directement dans les documents de référence des filiales à savoir :

- ♦ Foncière des Murs pour les Hôtels et Murs

- ♦ Foncière Développement Logements pour le Résidentiel France
- ♦ 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 France – bilan 2015

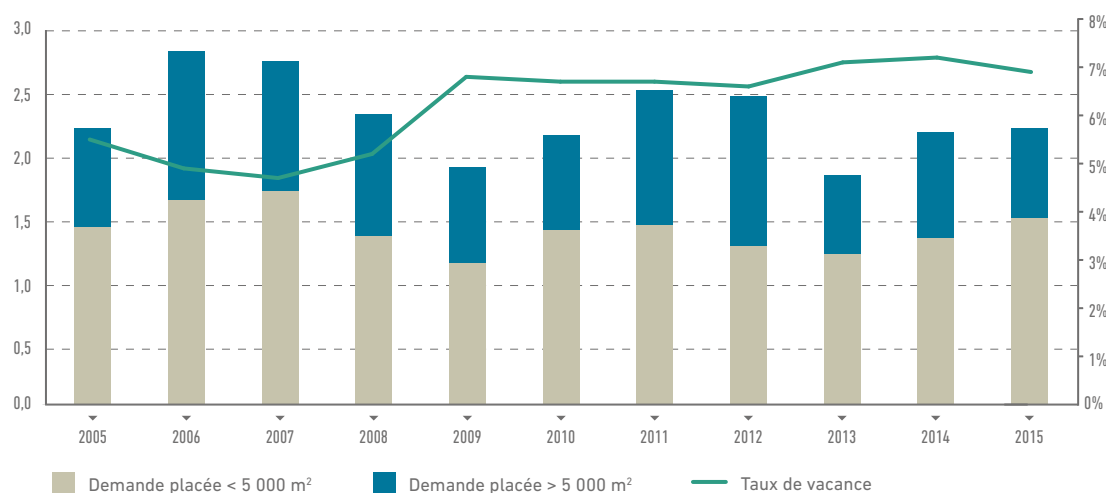
1.9.2.1.1. Île-de-France

1.9.2.1.1.1. Une demande placée dynamisée par la fin d'année

La bonne performance du 4^e trimestre a permis à la demande placée d'atteindre 2,2 millions de m² en 2015 (+ 1% sur un an). La situation économique continue toutefois à peser sur les choix et décisions immobilières des entreprises, majoritairement tournées vers l'optimisation des surfaces et des coûts. Le marché < 5 000 m² a été dynamique notamment dans Paris intra-muros (au plus haut depuis 2007) tandis que les surfaces > 5 000 m² sont en net retrait (2^e plus faible volume en 10 ans). Paris intra-muros et le Croissant Ouest ont fait mieux que leurs moyennes de longue période, contrairement à La Défense et aux 1^{res} et 2^{es} Couronnes.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET DU TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE

(en millions de m²)



Source : CBRE et Immostat.

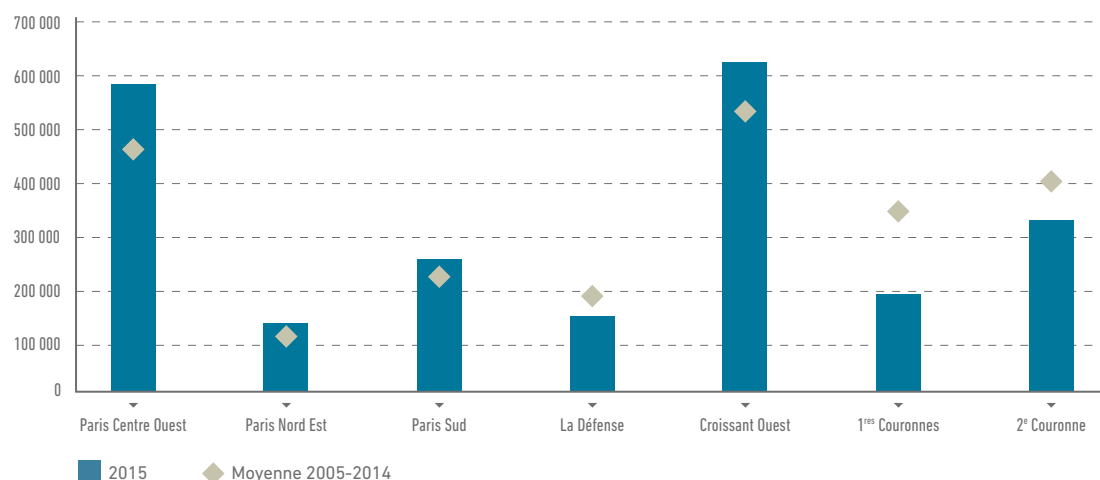
1.9.2.1.1.2. L'offre de qualité se réduit

Début 2016, l'offre immédiate s'affiche à 3,9 millions de m² (- 3% sur un an), soit un taux de vacance de 6,9%. La part des locaux neufs ou restructurés diminue à 18%. Les disparités géographiques restent prégnantes entre un marché parisien

tendu (4,5% de vacance) et l'Ouest francilien (La Défense et le Croissant Ouest) où le taux de vacance dépasse 10%. Après une « pause » en 2014, lesancements « en blanc » ont été plus nombreux en 2015. L'offre future neuve/restructurée francilienne apparaît toutefois maîtrisée, la moitié des surfaces actuellement en chantier dans la région étant déjà précommercialisées.

DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

(en m²)

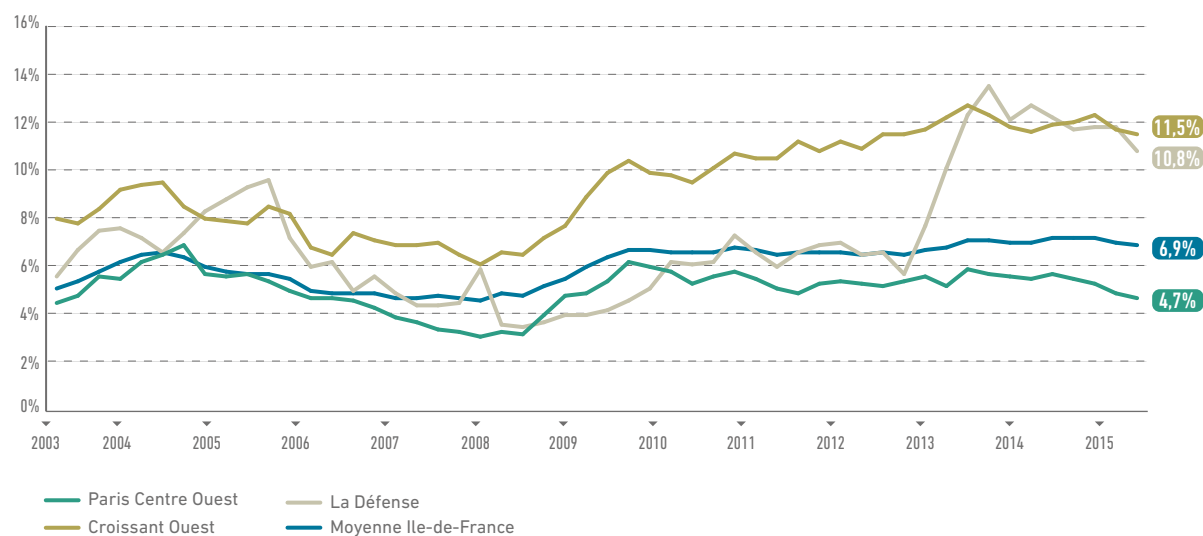


Source : CBRE/Immostat.

1.9.2.1.1.3. Des loyers économiques attractifs

Après plusieurs années de baisse, les valeurs locatives faciales se sont globalement stabilisées en 2015. Les avantages commerciaux ont quant à eux atteint des niveaux historiquement élevés, représentant en moyenne 21,5% du loyer facial en Île-de-France pour les locations > 1 000 m² au 4^e trimestre 2015, avec des disparités entre Paris Centre Ouest (16,2%) et la zone La Défense – Croissant Ouest (23,2%).

ÉVOLUTION DES TAUX DE VACANCE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



Source : CBRE et Immostat.

1.9.2.1.2. Régions

Des marchés dynamiques mais toujours pénalisés par un manque d'offres neuves

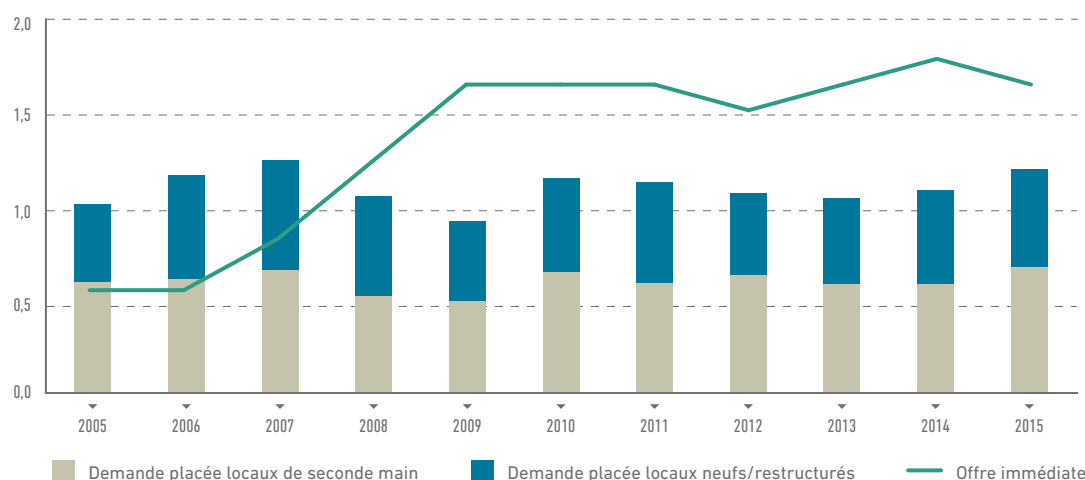
Près de 1,2 million de m² de bureaux ont été commercialisés au cours de l'année 2015 dans les 10 principales métropoles régionales*. L'activité enregistrée est en hausse de + 10% par rapport à 2014 et à la moyenne des 10 dernières années, soutenue notamment par la signature de 32 transactions > 5 000 m² (dont 12 à Lyon) qui ont représenté près d'un quart des volumes placés.

Début 2016, l'offre immédiate est en légère baisse (- 3% sur un an), à près de 1,75 million de m² avec une part de neuf/restructuré réduite à 18%. Les valeurs locatives faciales sont relativement stables malgré une légère baisse sur le « prime ».

* 10 principales métropoles régionales : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Rennes, Strasbourg et Toulouse.



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET DE L'OFFRE IMMÉDIATE DANS LES 10 PRINCIPALES MÉTROPOLIS RÉGIONALES (en millions de m²)



Source : CBRE.

1.9.2.1.3. Investissement

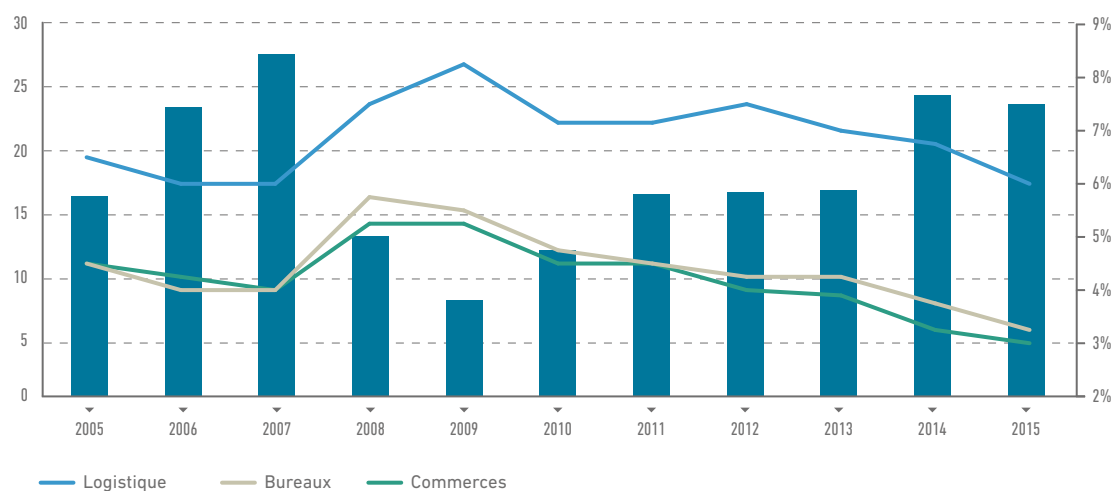
Une excellente performance pour la France

Début 2016, 23,4 Md€ d'engagements ont été recensés pour l'année 2015, qui devrait s'inscrire en progression comparative à une déjà excellente année 2014. Ce résultat est d'autant plus significatif qu'il se réalise sans un apport massif de mega-deals exceptionnels, avec une structure de marché beaucoup plus équilibrée.

Sur un marché extrêmement concurrentiel, la compression des rendements immobiliers pour les produits sécurisés s'est accélérée et généralisée, avec des effets de rattrapage. Face à cette situation, les investisseurs ont été contraints d'adapter leurs stratégies pour s'ouvrir à des acquisitions non « core », mais dans des localisations très sélectives.

Avec 72% des volumes engagés, les bureaux ont connu une très bonne année, en particulier dans Paris hors QCA et dans le Croissant Ouest. Le marché des immeubles à restructurer a vu ses volumes tripler en un an tandis que celui des VEFA a stagné malgré le quasi-doublement des volumes investis « en blanc ».

INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE BANALISÉ EN FRANCE ET TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN FRANCE (en Md€ et en fin de période)



Source : CBRE & Immostat.

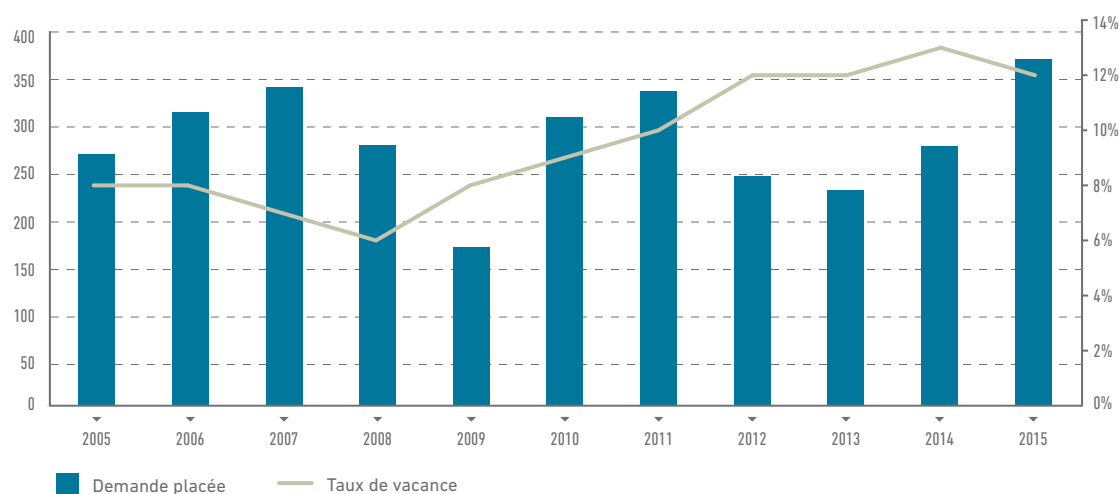
1.9.2.2. Le marché des Bureaux en Italie – bilan 2015

1.9.2.2.1. Milan : une demande placée et des volumes investis records

Près de 200 000 m² ont été placés au 4^e trimestre 2015, portant les volumes de l'année à 370 000 m². Le marché a été dynamisé par deux précommercialisations majeures qui ont représenté 30% des volumes. Les entreprises de la finance ont représenté 26% de la demande placée, privilégiant le « Semi-Centre » et Porta Nuova BD. La bonne tenue du marché locatif et le peu de livraison de surfaces ont permis au taux de vacance de diminuer à 12% début 2016. Le loyer « prime » est resté stable, à 490 € HT HC/m²/an dans le CBD et Porta Nuova BD.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET DU TAUX DE VACANCE À MILAN

(en milliers de m²)

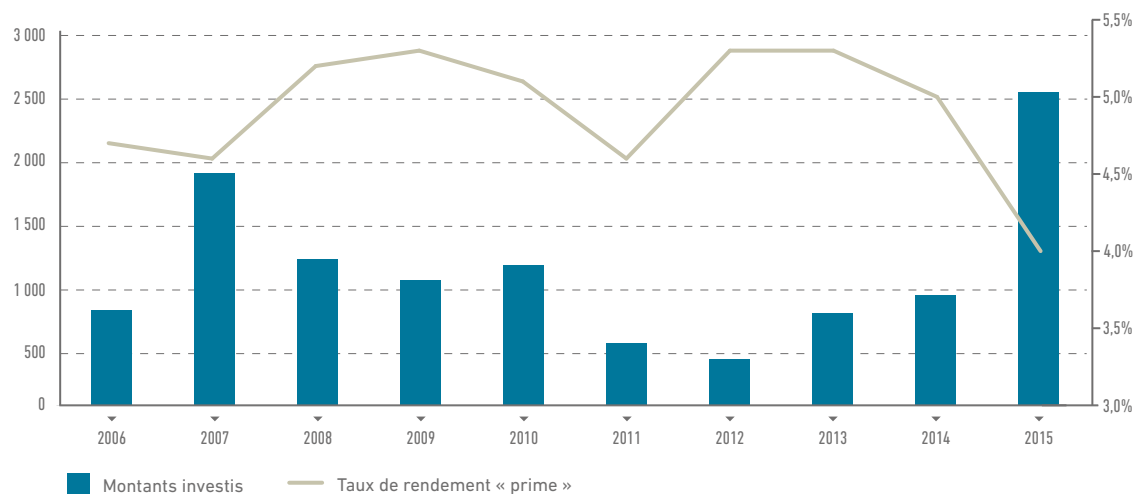


Source : CBRE.

2,5 Md€ ont été investis à Milan en 2015, un montant record boosté aussi bien par l'appétence des investisseurs étrangers (61% des montants engagés) que par l'intérêt grandissant des acquéreurs nationaux (+ 40% en un an). La forte concurrence pour le peu de produits disponibles a entraîné une compression du taux de rendement « prime » à 4%.

MONTANTS INVESTIS ET TAUX DE RENDEMENT « PRIME » À MILAN

(en millions d'euros)



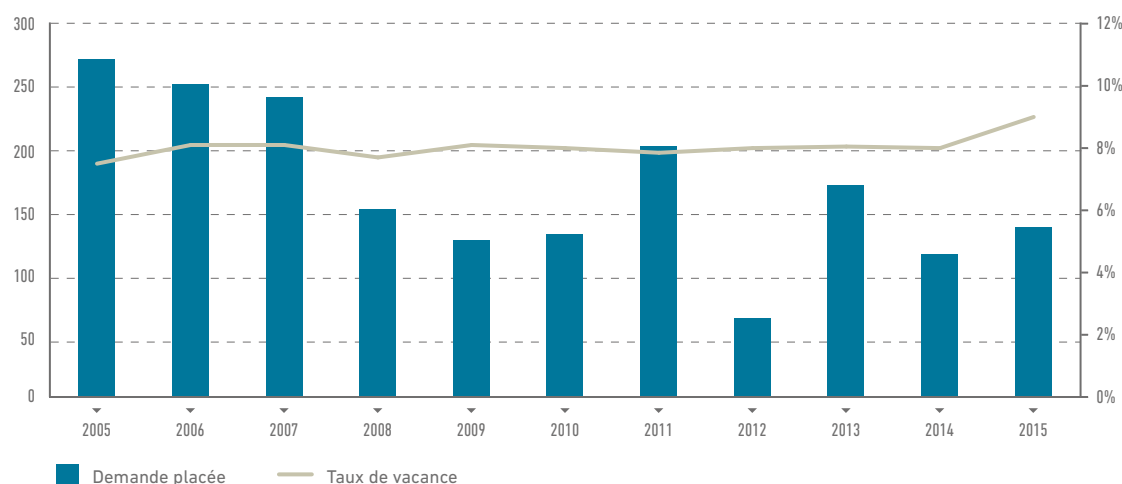
Source : CBRE.

1.9.2.2.2. Rome : un marché locatif en phase avec la moyenne décennale, contre-performance à l'investissement

En 2015, 136 000 m² ont été placés, en hausse de + 20% sur un an. Une précommercialisation de 31 000 m² est notamment à l'origine de cette progression. Le centre de Rome a concentré 86% des volumes placés, avec des surfaces entre 1 000 m² et 5 000 m² relativement dynamiques. Le taux de vacance de la capitale augmente légèrement, à 9% fin 2015. Les loyers « prime » sont restés stables dans le Central Business District et les quartiers de l'EUR, à respectivement 380 € et 320 € HT HC/m²/an.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET DU TAUX DE VACANCE À ROME

(en milliers de m²)

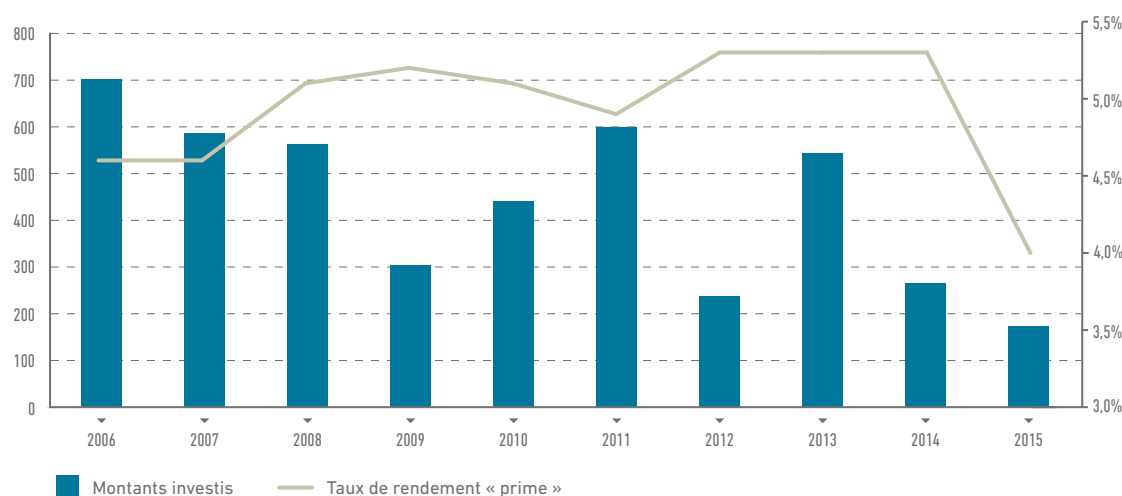


Source : CBRE.

173 M€ ont été investis en 2015, une contre-performance toutefois à minimiser au regard du nombre très important de promesses et de négociations recensées en fin d'année. La vive concurrence entre les investisseurs face au peu de produits sur le marché a entraîné une compression du taux de rendement « prime », désormais affiché à 4%.

MONTANTS INVESTIS ET TAUX DE RENDEMENT « PRIME » À ROME

(en millions d'euros)



Source : CBRE.

1.9.2.3. Le marché du Résidentiel en Allemagne – Bilan 2015

Les actifs détenus en Allemagne par Foncière des Régions via sa filiale Immeo SE sont situés dans la région Rhin-Ruhr ainsi qu'à Berlin, Dresde, Leipzig et Hambourg.

La région métropolitaine Rhin-Ruhr, qui présente une population d'environ dix millions d'habitants, est le premier bassin industriel d'Europe de l'Ouest. En raison de la désindustrialisation et la tertiarisation urbaine, la région de la Ruhr a dû repenser son modèle économique. Elle a aujourd'hui parfaitement réussi sa reconversion en devenant un bassin d'e-intelligence majeur.

Berlin, qui compte environ 3,5 millions d'habitants (4,4 millions agglomération comprise) 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 15% contre 45% pour l'ensemble du pays) les perspectives de création de valeur à terme apparaissent 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.

Depuis le second semestre 2015, Immeo SE est présente à Hambourg. Avec 1,7 million d'habitants, Hambourg est la seconde ville d'Allemagne 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 (+ 3% depuis 2009), les perspectives d'évolution de la demande en logements sont positives.

Au 31 décembre 2015, Immeo SE détient 43 653 logements en Allemagne pour une valeur de 3,5 Md€, soit 2,1 Md€ en part du groupe pour Foncière des Régions.

1.9.2.3.1. Le marché de l'investissement en 2015

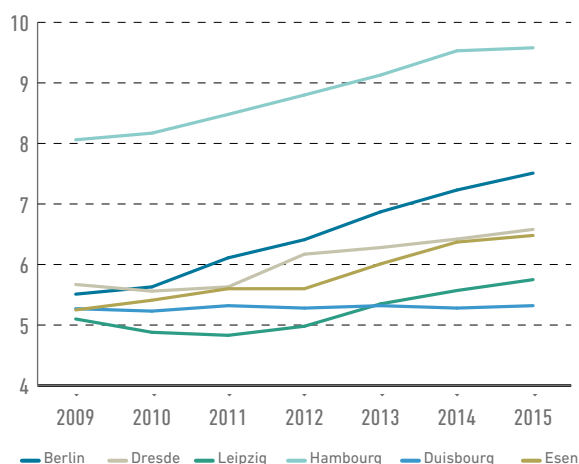
Le marché de l'investissement a connu un record avec plus de 25 Md€ de transactions réalisées sur 12 mois, soit plus du double par rapport à 2014. Des transactions de taille significative (de plus de 15 000 logements) ont généré plus de la moitié du volume d'investissement. Vonovia, issue de la prise de contrôle de GAGFAH par Deutsche Annington en mars 2015 (8 Md€), a acquis Südewo pour 1,9 Md€ au second semestre 2015. Le secteur poursuit ainsi sa consolidation et les grandes sociétés cotées domestiques ont conforté leur position d'acteurs de référence sur un marché caractérisé par une grande liquidité. Cependant, un record a aussi été enregistré sur le marché des transactions de moins de 4 000 logements, avec 450 opérations réalisées pour un volume de près de 10 Md€.

Berlin est toujours considérée comme la ville de l'investissement résidentiel en Allemagne avec plus de 5 Md€ 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'intérêts obligataires.

1.9.2.3.2. Marché locatif et marché de l'accession

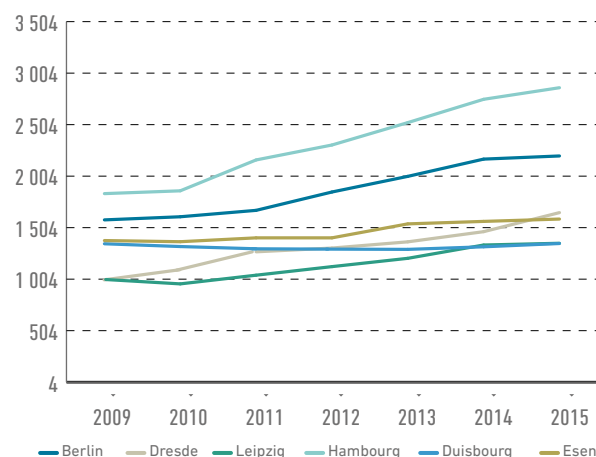
Le marché immobilier allemand est caractérisé par une certaine hétérogénéité des prix et des loyers. En fonction des villes, les valeurs locatives ont connu des évolutions très variées au cours de ces dernières années. Les loyers dans les grandes villes de l'Ouest ont augmenté, quoique de façon modérée ; 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 2009-2015 (en €/m²)



Source : IVD, BNPP REC. (Toutes catégories de biens confondues).

ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS PAR VILLE : PÉRIODE 2009-2015 (en €/m²)



Source : IVD, BNPP REC. (Toutes catégories de biens confondues).



Pour Dresde, Leipzig et Hambourg, l'augmentation annuelle moyenne des loyers s'élève à environ + 3%. Avec + 5% d'augmentation annuelle moyenne depuis 2009, Berlin bénéficie de la plus forte hausse des loyers parmi les principales villes allemandes. En fonction de leur localisation et de leurs qualités, les logements à Berlin affichent des loyers se situant dans une fourchette moyenne comprise entre 5,7 € et 9,5 €. Néanmoins, dans les quartiers de l'hyper-centre, ces derniers peuvent atteindre des niveaux plus élevés, de l'ordre de 10 €/m².

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 tendance baissière constatée sur les taux.

Dresde connaît la plus forte hausse des prix avec 9% d'augmentation annuelle en moyenne depuis 2009. En fonction des localisations et des équipements, les prix peuvent varier de 1 000 € à 2 600 €, voire au-delà pour les biens *prime*.

Le dynamisme des villes comme Berlin et Hambourg est confirmé par une hausse des prix respective de 6% et 8% en moyenne par an depuis 2009.

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) sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010
- ♦ 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, DTZ Valuation France, Jones Lang LaSalle 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 de capitalisation 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 ainsi que les 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. Cette méthode 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⁾ Hors portefeuille résidentiel.

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 recoupement 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)	2015 Total	(%)	Experts (en € - 100% - HT)	2015 Total	(%)
BNP Real Estate	558 167	21%	CW	151 773	6%
JLL	551 330	21%	CFE	130 310	5%
DTZ	528 450	20%	VIF	104 230	4%
CBRE	377 640	14%	REAG	80 000	3%
YARD Valltech	190 000	7%			
TOTAL			2 671 900 100%		

1.9.5. Valorisation des patrimoines Bureaux France/Logistique et Résidentiel allemand

1.9.5.1. Contexte général des missions

1.9.5.1.1. Cadre général

Les sociétés Foncière des Régions et Foncière Europe Logistique ont demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de leurs patrimoines, dans le cadre de l'évaluation semestrielle du portefeuille. Ces missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises DTZ Valuation France, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle, Crédit Foncier Expertises et VIF Expertise n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions ou la société Foncière Europe Logistique 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 et Foncière Europe Logistique 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 les deux sociétés. Il n'a pas été identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

Sur le portefeuille d'actifs Résidentiel allemand, la société Immeo SE a demandé, par contrats d'expertise ou avenants en date du 16 septembre 2015 pour la société BNP Paribas Real Estate et du 27 mars 2014 pour la société Cushman & Wakefield, 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. Missions actuelles

En Bureaux France et Logistique, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 367 actifs Bureaux France ou Locaux d'activité et de 8 actifs 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 5 ans. La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2015.

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 et Foncière Europe Logistique. 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 preneur 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 5 744 actifs. 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 5 ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2015.

Le patrimoine est composé d'actifs à usage résidentiel détenus en pleine propriété par la société Immeo SE ou par ses filiales. 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, ne sont pas consultés les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

En Résidentiel allemand, la mission d'expertise préalable-ment décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois d'octobre 2015.

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
- ♦ principes posés par le Code de déontologie des SIIC et par la *Royal Institution of Chartered Surveyors RED BOOK 2014*
- ♦ les normes IAS/IFRS 40 et IFRS 13.

1.9.5.2.3. Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, les experts ont retenu la méthode par « discounted cash flow » ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

1.9.5.3. Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux/Logistique à fin 2015

Foncière des Régions et Foncière Europe Logistique détiennent 382 actifs à fin 2015, dont 375 ont fait l'objet d'un rapport d'expertise résumés et détaillés selon la nature de l'expertise (actualisation sur pièces ou expertise plénière). Les données sont présentées en euros.

		Bureaux		Logistique		Total		% total
		Valeur expert	Juste Valeur	Valeur expert	Juste Valeur	Valeur expert	Juste Valeur	
Paris	BNP Paribas Real Estate	675 700 000	675 700 000	0	0	675 700 000	675 700 000	37%
	Jones Lang LaSalle	170 390 000	170 390 000	0	0	170 390 000	170 390 000	9%
	DTZ Valuation France – CW	755 145 000	748 578 000	0	0	755 145 000	748 578 000	41%
	CBRE Valuation	137 470 000	137 470 000	0	0	137 470 000	137 470 000	8%
	Crédit Foncier Expertises	0	0	0	0	0	0	0%
	VIF Expertise	94 000 000	94 000 000	0	0	94 000 000	94 000 000	5%
	TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	1 832 705 000	1 826 138 000	-	-	1 832 705 000	1 826 138 000	100%
	Actifs sous promesse	0		0		0		0%
	Actifs valorisés en interne	0		0		0		0%
	Acquisitions (< 2,5 mois clôture)	0		0		0		0%
	TOTAL PATRIMOINE	1 832 705 000	1 826 138 000	-	-	1 832 705 000	1 826 138 000	100%
Île-de-France Autres	BNP Paribas Real Estate	1 344 160 000	1 349 420 000	26 300 000	26 300 000	1 370 460 000	1 375 720 000	48%
	Jones Lang LaSalle	217 670 000	217 670 000	0	0	217 670 000	217 670 000	8%
	DTZ Valuation France – CW	702 374 000	714 042 242	0	0	702 374 000	714 042 242	25%
	CBRE Valuation	278 480 000	278 480 000	0	0	278 480 000	278 480 000	10%
	Crédit Foncier Expertises	0	0	0	0	0	0	0%
	VIF Expertise	189 045 000	189 045 000	0	0	189 045 000	189 045 000	7%
	TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	2 731 729 000	2 748 657 242	26 300 000	26 300 000	2 758 029 000	2 774 957 242	98%
	Actifs sous promesse	3 310 000		0		3 310 000		0%
	Actifs valorisés en interne	25 922 000		0		25 922 000		1%
	Acquisitions (< 2,5 mois clôture)	38 836 000		0		38 836 000		1%
	TOTAL PATRIMOINE	2 799 797 000	2 816 725 242	26 300 000	26 300 000	2 826 097 000	2 843 025 242	100%

		Bureaux		Logistique		Total		% total
		Valeur expert	Juste Valeur	Valeur expert	Juste Valeur	Valeur expert	Juste Valeur	
Régions	BNP Paribas Real Estate	76 330 000	76 330 000	25 600 000	25 600 000	101 930 000	101 930 000	9%
	Jones Lang LaSalle	112 540 000	112 500 000	101 010 000	101 010 000	213 550 000	213 510 000	19%
	DTZ Valuation France – CW	509 955 000	512 321 075	10 300 000	10 300 000	520 255 000	522 621 075	46%
	CBRE Valuation	238 824 837	239 002 090			238 824 837	239 002 090	21%
	Crédit Foncier Expertises	110 000	110 000			110 000	110 000	0%
	VIF Expertise	22 820 000	22 820 000			22 820 000	22 820 000	2%
	TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	960 579 837	963 083 165	136 910 000	136 910 000	1 097 489 837	1 099 993 165	96%
	Actifs sous promesse	10 340 000		0		10 340 000		1%
	Actifs valorisés en interne	35 302 000		0		35 302 000		3%
	Acquisitions (< 2,5 mois clôture)		0	0			0	0%
	TOTAL PATRIMOINE	1 006 221 837	1 008 725 165	136 910 000	136 910 000	1 143 131 837	1 145 635 165	100%
Total	BNP Paribas Real Estate	2 096 190 000	2 101 450 000	51 900 000	51 900 000	2 148 090 000	2 153 350 000	37%
	Jones Lang LaSalle	500 600 000	500 560 000	101 010 000	101 010 000	601 610 000	601 570 000	10%
	DTZ Valuation France – CW	1 967 474 000	1 974 941 317	10 300 000	10 300 000	1 977 774 000	1 985 241 317	34%
	CBRE Valuation	654 774 837	654 952 090	0	0	654 774 837	654 952 090	11%
	Crédit Foncier Expertises	110 000	110 000	0	0	110 000	110 000	0%
	VIF Expertise	305 865 000	305 865 000	0	0	305 865 000	305 865 000	5%
	TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	5 525 013 837	5 537 878 407	163 210 000	163 210 000	5 688 223 837	5 701 088 407	98%
	Actifs sous promesse	13 650 000		0		13 650 000		0%
	Actifs valorisés en interne	61 224 000		0		61 224 000		1%
	Acquisitions (< 2,5 mois clôture)	38 836 000		0		38 836 000		1%
	TOTAL PATRIMOINE	5 638 723 837	5 651 588 407	163 210 000	163 210 000	5 801 933 837	5 814 798 407	100%

Les écarts entre la valeur rendue par l'expert et la Juste Valeur s'expliquent principalement par les promesses, entières ou partielles, signées sur la période (la valeur retenue étant ainsi celle de la promesse).

1.9.5.3.1. Synthèse par experts

BUREAUX FRANCE

Experts	Nombre d'actifs	Valorisation 100% Hors Droits (€)	Juste valeur 100% Hors Droits (€)	Juste Valeur PdG Hors Droits (€)
BNP Paribas Real Estate	37	2 096 190 000	2 101 450 000	1 644 016 000
Jones Lang LaSalle	50	500 600 000	500 560 000	500 560 000
DTZ Valuation France – CW	180	1 967 474 000	1 974 941 317	1 753 893 217
CBRE Valuation	48	654 774 837	654 952 090	607 702 090
Crédit Foncier Expertises	1	110 000	110 000	110 000
VIF Expertise	51	305 865 000	305 865 000	220 037 000
TOTAL	367	5 525 013 837	5 537 878 407	4 726 318 307



LOGISTIQUE

Experts	Nombre d'actifs	Valorisation 100% Hors Droits (€)	Juste valeur 100% Hors Droits (€)	Juste Valeur PdG Hors Droits (€)
BNP Paribas Real Estate	3	51 900 000	51 900 000	51 900 000
Jones Lang LaSalle	4	101 010 000	101 010 000	101 010 000
DTZ Valuation France – CW	1	10 300 000	10 300 000	10 300 000
TOTAL	8	163 210 000	163 210 000	163 210 000

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 détaillés s'y rapportant. Chacun des 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 Allemand à fin 2015

Répartition géographique	Valeur Expert (€)	Juste Valeur (€)	% total
Berlin	1 034 939 000	1 456 913 000	40%
Dresde & Leipzig	272 795 000	272 795 000	8%
Hambourg	239 470 000	239 470 000	7%
RNW	1 635 222 000	1 634 023 000	45%
TOTAL	3 182 426 000	3 603 201 000	100%

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte essentiellement de l'impact des ventes et promesses en Rhénanie-du-Nord-Westphalie ainsi que de la prise de contrôle de la société Berlin IV en fin d'année dont les actifs n'ont pas fait l'objet d'une expertise immobilière.

1.9.5.4.1. Synthèse de valorisation du patrimoine résidentiel Allemand par experts

Experts	Nombre d'actifs	Valorisation 100% Hors droits (€)	Juste valeur 100% Hors droits (€)	Juste valeur PdG Hors droits (€)
BNP Paribas Real Estate	457	1 547 204 000	1 969 178 000	1 176 282 000
Cushman & Wakefield	5 287	1 635 222 000	1 634 023 000	999 036 000
TOTAL	5 744	3 182 426 000	3 603 201 000	2 175 318 000

BNP Paribas Real Estate a évalué les actifs localisés à Berlin, Dresde, Leipzig et Hambourg. Cushman & Wakefield a évalué les actifs localisés en Rhénanie du Nord Westphalie.

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

L'activité de Foncière des Régions et son développement passent par l'atteinte des objectifs que la société s'est fixée. Pour atteindre ses objectifs, Foncière des Régions évalue constamment sa prise de risque au sein de chacune de ses décisions. La société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés ci-après et dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur sa situation financière ou ses résultats. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés à la date des présentes ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif. De plus Foncière des Régions détient des participations significatives dans les sociétés cotées Foncière Développement Logements, 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 des sociétés. Certaines spécificités concernant les risques relatifs au patrimoine résidentiel allemand détenu par Immeo-Wohnen sont décrites ci-dessous, la société ne publiant pas de Document de Référence.

1.10.1. 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, mode de calcul de l'indexation des loyers et évolution des indices...) pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité de Foncière des Régions et 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 du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, mais également une baisse de la valorisation de son patrimoine.	Grâce notamment 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 pré commercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance, etc.), Foncière des Régions est protégée en grande partie de ces risques.
Risques liés à l'évolution du marché immobilier	
La société intervient principalement dans les secteurs de l'immobilier de bureaux en France et en Italie, du résidentiel en Allemagne et de l'hôtellerie en Europe. La valeur du patrimoine de la société dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels Foncière des Régions opère. Ils peuvent être soumis à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre 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, ses investissements et, le cas échéant, ses cessions, à un moment ou à des conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier.	La stratégie locative définie et les politiques mises en œuvre par Foncière des Régions visent à limiter les effets négatifs de ces risques, notamment en s'attachant à maintenir une base locative solide avec de grands locataires et des baux longs (durée ferme résiduelle de 7,3 années) à réaliser des développements au profit de grands comptes pré-loués en majorité avant le lancement ou la livraison et à améliorer la qualité de son patrimoine. Compte tenu de la diversification des pays ainsi que des secteurs d'activités dans lesquels la société opère, Foncière des Régions limite son risque d'une dégradation concomitante des évolutions de marché dans chacun des pays dans lesquels elle exerce.
Risques liés à l'environnement concurrentiel	
Dans le cadre de son activité de développement, la société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, pouvant disposer d'une surface financière plus importante, ou d'une meilleure implantation régionale et locale, leur permettant ainsi de répondre à des appels d'offres pour des opérations de développement, à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que Foncière des Régions s'est fixée. L'activité locative de la société est également soumise à une forte pression concurrentielle de par le développement de bureaux neufs situés à proximité de ses sites existants. L'ensemble de ces situations pourrait faire peser des incertitudes sur les prévisions de croissance de la société, avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.	La maîtrise de ces risques concurrentiels est raisonnablement assurée par la politique de partenariats long terme menée par Foncière des Régions ainsi que l'étude continue de projets suivis très en amont au moyen d'équipes dédiées. Le professionnalisme des équipes et la solidité de la société nous permettent d'être un acteur incontournable reconnu sur le marché tant en Allemagne qu'en France et en Italie.



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

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers	
À l'expiration des baux existants, la société pourrait ne pas être en mesure de les renouveler à des conditions équivalentes ou de ne pas louer des actifs dans des délais raisonnables, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier. Foncière des Régions pourrait ne pas réussir à maintenir son taux d'occupation et ses revenus locatifs, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et ses résultats.	Les dispositifs de maîtrise relatifs à ces risques résident dans le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux de Foncière des Régions et dans l'étalement de leur échéancier, ainsi que dans les discussions permanentes menées avec les locataires en place. Ainsi au 31 décembre 2015 la durée résiduelle ferme des baux, se situe à 7,3 ans en augmentation de 1,6 an par rapport au 31 décembre 2014, alors même que 12 mois se sont écoulés entre-temps. 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 présentés et suivis tous les mois en Direction Générale.
Risques liés aux locataires	
Foncière des Régions a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, l'exposition du chiffre d'affaires de la société à ces partenariats pourrait en être affecté. Foncière des Régions et Imméo-Wohnen sont également soumises au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité. Ainsi les risques d'insolvabilité seraient susceptibles d'affecter les résultats de la société.	La maîtrise des risques de partenariats est assurée grâce à la tenue régulière de « Comités de partenariat », permettant à Foncière des Régions de suivre au plus près l'évolution des activités de ses partenaires. Des garanties locatives, des dépôts de garantie et l'utilisation d'outil d'aide à la décision (Intuiz d'ALTARES) permettant d'obtenir des études financières ciblées sur les locataires prémunissent Foncière des Régions du risque d'insolvabilité. Ces mesures sont renforcées par l'établissement d'un reporting mensuel des impayés analysé par la Direction Générale. Pour le patrimoine résidentiel de Foncière des Régions en Allemagne, la grande majorité des loyers 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 des impayés. À titre d'information, les impayés des locataires (le poste charges/créances irrécouvrables) représentent au 31 décembre 2015 0.7% du montant des loyers totaux.
Risques liés à la valorisation des actifs	
Foncière des Régions comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. 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), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué de Foncière des Régions.	Le processus d'expertise fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement par des audits. La société a par exemple fixé des règles de rotation d'experts très strictes. L'amélioration constante de la qualité du patrimoine de Foncière des Régions, ainsi que la durée résiduelle ferme élevée des baux permettent d'assurer une résilience certaine 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 figure dans la partie 3.2.6.1.1 du présent document. Une synthèse des méthodologies et travaux d'expertise figure au paragraphe 1.9.3 du présent document.

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers	
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, 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 des financements intéressants, risque de commercialisation, etc.	L'activité de développement de Foncière des Régions pour son compte propre ou celui de ses filiales fait l'objet d'une procédure spécifique tendant à maîtriser les risques liés à ce type d'activités. 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, et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées en blanc. Les délais et les coûts sont ainsi intégrés et suivis tout au long de l'opération. Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose aujourd'hui d'une forte compétence permet de limiter ce risque. Les développements font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation et présentation au Comité Exécutif, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
Risques d'acquisition	
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 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.	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 et présentation au Comité Exécutif, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
Risques liés à l'exposition à l'international	
Foncière des Régions détient des participations significatives dans des sociétés ayant une activité en Italie et en Allemagne, et, dans une moindre mesure, aux Pays-Bas, au Portugal, au Luxembourg et en Belgique. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques particuliers. 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.	La présence de Foncière des Régions à l'international est limitée à des pays de la zone euro. Cette diversification géographique contribue à mutualiser les éventuels risques liés à chaque pays. Le suivi des performances par secteur d'activité et par pays est détaillé dans le chapitre 1 du présent document. Foncière des Régions détient par ailleurs, tant en Allemagne qu'en Italie, des participations dans des sociétés immobilières qui s'appuient sur des équipes locales expertes dans chacun des marchés.



1.10.3. 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 décrite dans la partie 3.2.2 du présent document.

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
Risque de liquidité	
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. Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.2 du chapitre 3.	La politique de désendettement menée par Foncière des Régions depuis quelques années a permis de minimiser ce risque. 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 ce risque. Le suivi du respect des covenants est aussi une priorité pour la société. De plus des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées chaque mois à la Direction Financière et présentées en Direction Générale. La notation <i>Investment Grade</i> BBB par Standard&Poors (perspective stable) vient attester de la maîtrise de ce risque.
Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit	
Certains contrats de crédit conclus par Foncière des Régions contiennent des engagements ou covenants que la société s'engage à respecter, tels que détaillés dans la partie 3 au paragraphe 3.2.6.11.4. 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.	Foncière des Régions a mis en place un suivi et un contrôle de ses covenants, afin de circonscrire ces risques. Les covenants sont présentés et analysés semestriellement au Comité d'Audit ainsi qu'au 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.
Risques de taux	
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. Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.3 du chapitre 3.	Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elle est exposée, principalement des caps et des swaps. Le groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux. Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 3.2.2.3 du chapitre 3.
Risque de contrepartie financière	
L'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers 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. Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.4 du chapitre 3.	Foncière des Régions et Imméo-Wohnen, étant structurellement emprunteurs, le risque de contrepartie se limite essentiellement aux placements effectués par le groupe. Foncière des Régions et Imméo-Wohnen privilégient de travailler avec 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. Ainsi, cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Foncière des Régions.

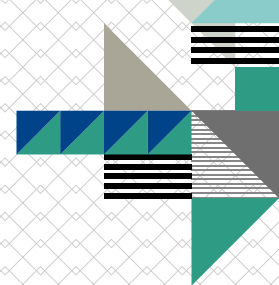
1.10.4. Risques juridiques, fiscaux, réglementaires, environnementaux et assurantiels de Foncière des Régions

Risques	Dispositifs de prévention – Impacts de sensibilité
Risques liés à la réglementation des baux	
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.	Une veille réglementaire a été mise en place pour anticiper et analyser ces risques. En Allemagne, les baux sont assujettis à la réglementation locale des baux d'habitation. Les équipes locales spécialisées dans la gestion de patrimoine résidentiel suivent l'application de ces réglementations. L'augmentation des loyers est encadrée et limitée par le niveau des loyers des logements comparables du voisinage (et ne peut pas excéder environ 20% tous les 3 ans). Ce niveau est fixé par les villes, ces dernières publiant les loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement.
Risques liés au régime SIIC	
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 (exit tax) au taux réduit de 19%, payable sur quatre ans, 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.	Les conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC font l'objet de suivis et d'analyses réguliers tant au niveau interne par la Direction de la Fiscalité du groupe que par des conseils fiscaux externes, ce qui permet de limiter la survenance de risques et de rester à jour des éventuelles évolutions de positions tant administratives que jurisprudentielles.
Risques environnementaux et sanitaires	
Les risques environnementaux et sanitaires sont plus amplement décrits au chapitre 2 du présent document. 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. De plus, l'activité de Foncière des Régions l'expose aux risques potentiels que sont les 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.	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 aérorefrigérantes et en confiant à son partenaire-expert Provexi, le pilotage du risque amiante et pollution des sols sur ses actifs.
Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	
La société pourrait être confrontée à une augmentation de ses primes d'assurances du fait d'une sinistralité jugée importante par ses assureurs sur une période donnée ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les garanties souscrites. La valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la société pourraient être affectés.	Le Département Assurances, rattaché à la Direction de l'Audit et des Risques, pilote ces risques en challengeant les différentes compagnies d'assurances avec lesquelles elle travaille, notamment avec l'intervention de son courtier, en prévoyant très en amont les renouvellements des polices d'assurance, en révisant régulièrement leurs garanties d'assurance ainsi que leurs montants. Foncière des Régions applique une politique de diversification de ses assureurs dans la répartition de ses actifs.

2

DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1. CAP SUR 2020 !	82	2.4. UNE POSITION DE LEADER DANS L'HÔTELLERIE EN EUROPE	108
2.2. FONCIÈRE DES RÉGIONS, UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FONDÉ SUR LE PARTENARIAT LONG TERME	83	2.4.1. Innover pour accompagner les utilisateurs	109
2.2.1. Une expertise métier à 360°	83	2.4.2. Vers 66% d'immeubles certifiés	109
2.2.2. Un modèle réactif et résilient	84	2.4.3. Accélérer la transition environnementale du patrimoine	109
2.2.3. Identifier les risques et saisir les opportunités	84	2.5. LA LOGISTIQUE, UN CADRE RÉGLEMENTAIRE SPÉCIFIQUE	113
2.2.4. Des parties prenantes et des enjeux intégrés à la politique RSE	86	2.5.1. Des enjeux propres à la logistique	113
2.2.5. Une politique RSE au cœur de la stratégie long-terme	88	2.5.2. Une politique RSE adaptée à un contexte de vente	113
2.2.6. Une organisation adaptée pour mettre en œuvre la stratégie RSE	91	2.5.3. Une gestion rigoureuse des risques environnementaux	114
2.2.7. Un nouveau plan d'action 2015-2020, de nouveaux objectifs	92	2.6. UNE GESTION DYNAMIQUE DES PORTEFEUILLES RÉSIDENTIELS	114
2.3. VERS 100% DE BUREAUX VERTS	96	2.6.1. Les enjeux environnementaux du résidentiel européen	114
2.3.1. Plus de 60% d'immeubles verts	96	2.6.2. Immeo SE, modèle allemand de la RSE intégrée	115
2.3.2. Une augmentation de 10 points d'actifs verts en 2015	97	2.6.3. Le résidentiel français à l'heure de la transition écologique	119
2.3.3. Un pipeline de 1,2 Md€	98	2.7. UNE DYNAMIQUE PARTAGÉE AVEC CHAQUE FILIALE	120
2.3.4. Innover pour relever de nouveaux défis	98	2.7.1. Beni Stabili, une référence business et RSE en Italie	120
2.3.5. Améliorer la performance environnementale du portefeuille	100	2.7.2. Urbis Park, des parkings au service de la mobilité urbaine durable	124
2.3.6. Faire de chaque site un levier de Biodiversité	105		
2.3.7. Sécurité environnementale et santé des consommateurs	106		



2.8. ACCÉLÉRER L'ANCRAGE DANS LES TERRITOIRES 126

- 2.8.1.** Accentuer la mutation des territoires 126
- 2.8.2.** Une nouvelle étape dans la politique achats responsables 127
- 2.8.3.** Ancrage économique et social territorial 128
- 2.8.4.** Biodiversité 131
- 2.8.5.** Transmettre et partager les savoirs 132

2.9. LE CAPITAL HUMAIN 133

- 2.9.1.** Une politique ressources humaines en soutien de la stratégie du groupe 133
- 2.9.2.** Assurer le développement des compétences et récompenser les performances de chacun 135
- 2.9.3.** Agir pour la Qualité de Vie au Travail 138
- 2.9.4.** Favoriser la diversité et l'égalité 138
- 2.9.5.** Garantir un dialogue social transparent 139
- 2.9.6.** Les vertus de l'exemplarité 139

2.10. UNE GOUVERNANCE OUVERTE ET TRANSPARENTE 141

- 2.10.1.** Une structure de gouvernance qui répond aux recommandations du code Afep-Medef et qui assure son efficacité 141
- 2.10.2.** La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration 141
- 2.10.3.** Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE 143
- 2.10.4.** Les Assemblées Générales 143
- 2.10.5.** Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière 144
- 2.10.6.** Promouvoir des pratiques loyales et éthiques 145

2.11. LA PERFORMANCE RSE 147

- 2.11.1.** Une performance extra-financière saluée par les analystes 147
- 2.11.2.** Une méthodologie transparente et adaptée 148
- 2.11.3.** Indicateurs environnementaux 149
- 2.11.4.** Indicateurs sociaux 175
- 2.11.5.** Tableau de concordance art. 225 de la loi Grenelle 2 186
- 2.11.6.** Index du contenu GRI 4 et supplément sectoriel CRESO 188
- 2.11.7.** Annexe : tableau de concordance matérialité Foncière des Régions et indicateurs GRI 4 193

2.12. VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT 195

AVANT-PROPOS

Depuis 2001 et la loi NRE ^[1], les différentes activités du groupe, décrites aux pages 2 à 7, ont progressivement intégré toutes les dimensions du développement durable. Chaque année, le chapitre 2 du document de référence de Foncière des Régions rend fidèlement compte de sa politique, ainsi que de ses objectifs et réalisations en ce domaine. Ce chapitre est rédigé dans le respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière RSE, de la GRI4 ^[2], des "Best Practices Recommendations" de l'EPRA ^[3] en matière de reporting environnemental. Enfin, ce document prend en compte les principes de l'IIRC ^[4] en faveur d'un reporting plus intégré et s'attache à répondre aux ambitions du groupe en matière de transparence et de comparabilité.

Depuis 2010, ce chapitre 2 fait l'objet d'une vérification (cf. chapitre 2.12) et donne lieu à la publication d'un Rapport développement durable, le jour de l'Assemblée Générale, soit le 27 avril pour l'année 2016. Toutes ces publications sont disponibles sur le site de Foncière des Régions : www.foncièredesregions.fr.

2.1. CAP SUR 2020 !

2015 restera une année déterminante en matière d'environnement : la tenue à Paris de la COP ^[5] 21, centrée sur la limitation du changement climatique, a permis de passer de la prise de conscience à la définition d'objectifs partagés. En France, la Loi de transition énergétique et la stratégie nationale bas-carbone s'inscrivent dans la trajectoire dessinée par la COP. Nos objectifs anticipaient d'ores et déjà ces mesures : baisse de 25% des consommations d'énergie de nos Bureaux en France entre 2008 et 2015 (- 28% à fin 2015), portée à 40% sur 2008/2020, et baisse de 20% des émissions carbone entre 2008 et 2020 (- 12% à fin 2015), structurant ainsi notre politique de revalorisation de nos portefeuilles d'actifs.

Les discussions conduisant à l'accord international sur le climat ont à nouveau montré l'imbrication des dimensions environnementale, sociale, sociétale, économique, culturelle et de gouvernance. La politique développement durable de Foncière des Régions couvre ces différents sujets, en les structurant autour de quatre objectifs : faire évoluer notre patrimoine pour intégrer les mutations relatives au bâtiment durable ; construire une ville plus intelligente, conviviale et durable ; développer, diversifier et fidéliser notre capital humain ; garantir l'éthique des pratiques.

Je suis à ce titre particulièrement fier que Foncière des Régions ait intégré la A list CDP ^[6] qui regroupe les 113 entreprises mondiales ayant les meilleures pratiques dans la lutte contre le changement climatique. La note de 99 (transparence) A (performances), consacre Foncière des Régions comme la seule foncière classée A en France et au Benelux.

Il s'agit là d'une nouvelle reconnaissance du succès de notre plan d'action RSE 2010/2015. En 2015, nous avons livré neuf opérations de développement ou restructuration d'immeubles de bureaux certifiés, pour un total de 105 000 m² et 444 M€. Nous avons également renforcé notre présence en Europe, par l'acquisition d'hôtels existants ou à construire pour l'équivalent de 778 M€ (543 M€ part de groupe) dont près de 350 M€ d'investissements avec nos partenaires hôteliers et par l'investissement dans de nouveaux portefeuilles de logements pour notre filiale Immeo SE (Berlin, Hambourg), pour un total de 871 M€ (529 M€ part

de groupe). Avec une durée résiduelle des baux de 7,3 ans en moyenne, cette mutation de nos portefeuilles, de nos métiers et de nos services capitalise sur les partenariats forts développés avec nos locataires notamment, avec un souci constant d'améliorer la qualité de nos actifs.

À fin 2015, le « verdissement » de notre parc Bureaux France atteint ainsi déjà 61,2%, alors que notre plan 2010/2015 prévoyait un objectif de 50%. Ces résultats s'expliquent non seulement par les livraisons intervenues en 2015, mais aussi par l'obtention de trois nouvelles certifications de l'exploitation, décidées dans le cadre de la mise en œuvre d'annexes environnementales. Notre nouveau plan 2015/2020 relève les niveaux de nos engagements, en nous donnant pour objectifs de détenir, d'ici fin 2020, 100% d'immeubles de bureaux français certifiés, 50% en Italie, et 66% pour nos hôtels en Europe.

Pour Foncière des Régions, le développement durable est à la fois un différenciateur créateur de valeur dans la durée et un formidable projet d'entreprise. Il fait évoluer et valorise chaque métier, fédérant toutes les strates de notre organisation autour d'une dynamique impulsée en interne, mais aussi en externe, comme en témoigne la publication, en 2015, du Livre blanc de la relation fournisseurs de Foncière des Régions et la signature de la Charte Relations Fournisseurs Responsables, consacrant ainsi le niveau de maturité de notre politique Achats responsables.

Leader européen dans son secteur, solide et résilient, Foncière des Régions continuera dans les prochaines années à accélérer son développement en renouvelant la palette de ses expertises ainsi que le modèle partenarial qui font son succès.

Christophe Kullmann
Directeur Général

^[1] NRE : Nouvelle Régulation Économique.

^[2] GRI : Global Reporting Initiative.

^[3] EPRA : European Public Real Estate Association.

^[4] IIRC : International Integrated Reporting Council.

^[5] COP : Conférence des Parties.

^[6] CDP : Carbon Disclosure Project.

2.2. FONCIÈRE DES RÉGIONS, UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FONDÉ SUR LE PARTENARIAT LONG TERME

Depuis sa création, Foncière des Régions a su devenir le partenaire des entreprises et des territoires, qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain. Foncière des Régions détient aujourd'hui un patrimoine total de 18 Md€ (11 Md€ en part du groupe) en France, en Italie via sa filiale Beni Stabili, en Allemagne via sa filiale résidentielle Immeo SE, et en Europe sur le marché hôtelier.

Foncière des Régions co-construit avec ses locataires des solutions immobilières innovantes répondant à leurs besoins, avec une vision long terme qui donne toute sa place à une politique environnementale et sociale ambitieuse. La qualité des partenariats que Foncière des Régions a mis en œuvre avec ses locataires Grands Comptes (Orange, EDF, Thales,

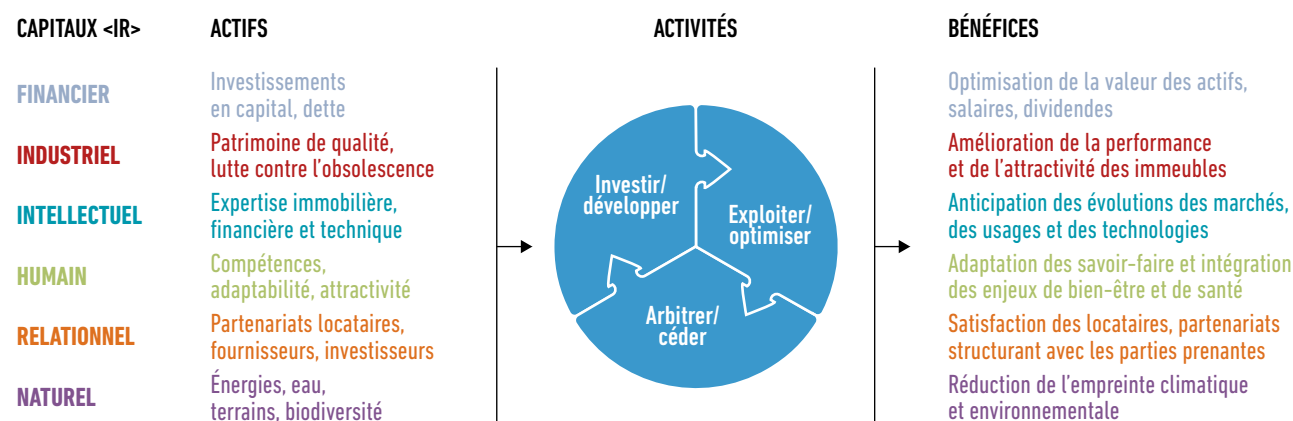
AccorHotels, B&B Hôtels, Suez Environnement...), combinée à un engagement de très longue durée, constitue le socle de sa stratégie et un différenciateur majeur vis-à-vis de ses pairs. En outre, avec un taux d'occupation moyen de 96% sur le groupe, dont 100% sur son activité Hôtels et Murs, Foncière des Régions profite à plein d'une stratégie d'investissement qui privilégie les sites mono-locataires, sans vacance structurelle ni impayés. Foncière des Régions bénéficie d'une excellente visibilité sur les cash-flows des prochaines années avec une durée résiduelle moyenne des baux à 7,3 ans en 2015 et un endettement maîtrisé à 45,4%. Ces performances se traduisent par un dividende élevé et régulier (4,30 €⁽¹⁾ en 2016, offrant un rendement de 5,9%). Pour l'ensemble de ses parties prenantes, ce schéma est créateur de valeur à long terme.

2.2.1. Une expertise métier à 360°

Foncière des Régions maîtrise l'ensemble des métiers de la chaîne immobilière, lui permettant de capter et optimiser la création de valeur à chaque stade de son cycle métier.

Le schéma ci-après montre, comment, selon la grille d'analyse de l'*Integrated Reporting* <IR>, le cycle métier de Foncière des Régions valorise les différents capitaux de l'entreprise.

LE CYCLE MÉTIER DE FONCIÈRE DES RÉGIONS



La stratégie de l'entreprise, ses expertises, ses objectifs et plans d'actions pour chacun des capitaux décrits ci-avant contribuent à la création de valeur matérielle et immatérielle à long terme pour Foncière des Régions, pour ses parties prenantes et pour la société.

⁽¹⁾ Soumis au vote lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016.

2.2.2. Un modèle réactif et résilient

Sans cesse à l'écoute de ses parties prenantes et du marché, le groupe analyse et anticipe l'évolution de leurs attentes. La connaissance profonde et l'adaptation permanente aux exigences des entreprises et des territoires constituent l'une des forces de Foncière des Régions.

2.2.2.1. S'appuyer sur des fondamentaux solides

Le marché de l'immobilier reste dynamique et attractif en dépit d'une période de faible croissance, notamment en France : dans un environnement de taux d'intérêts durablement bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants. Le groupe bénéficie en outre d'un niveau de confiance élevé de la part de ses clients-locataires, des banques et des actionnaires, comme en témoignent le succès de l'augmentation de capital de Foncière des Régions en mars 2015 (255 M€) ou celui de l'émission d'obligations convertibles pour 200 M€ réalisée par Beni Stabili en Italie.

Foncière des Régions a refinancé ou émis avec succès 4,2 Md€ de dettes (2,5 Md€ part de groupe) en 2015, lui permettant d'améliorer le profil de sa dette avec une maturité plus longue (5 ans vs 4,1 ans fin 2014) et un coût moyen plus faible (2,8% vs 3,29%). Le groupe conserve une bonne maîtrise de son niveau d'endettement, avec un ratio LTV⁽¹⁾ à 45,4% à fin 2015.

De grands groupes de réputation internationale continuent de se tourner vers Foncière des Régions pour la conception et la détention des immeubles où ils exercent leurs activités, en adéquation

avec leurs politiques immobilières et RSE. Cette confiance et cette fidélité des locataires permettent à Foncière des Régions d'être peu exposée aux risques de marché.

2.2.2.2. Conjuguer performances financières et RSE

Outre sa bonne performance financière, Foncière des Régions s'attache à faire évoluer son patrimoine immobilier en intégrant les évolutions des marchés, des réglementations et des besoins des utilisateurs. Le marché immobilier a évolué en France en faveur de bâtiments « verts », (HQE, BREEAM...) plus rapidement qu'en Italie ou même en Allemagne, ce que Foncière des Régions a anticipé dès 2010 dans son plan 2010-2020 et déploie aujourd'hui au niveau européen.

Le taux de rotation des actifs de Foncière des Régions est de 7% en moyenne par an, ce qui permet d'accélérer le renouvellement du portefeuille au profit d'immeubles toujours plus performants.

Lutter contre l'obsolescence des immeubles concourt à renforcer leur attractivité, leur liquidité, et finalement leur valeur dans la durée. À ce titre, la cartographie des actifs, réalisée en 2009/2010, actualisée et complétée chaque année, permet de mettre en lumière les différents leviers permettant d'améliorer la performance énergétique et environnementale des actifs. Les performances financières et RSE sont complémentaires, contribuant ainsi à consolider le modèle économique de Foncière des Régions.

2.2.3. Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 4.3.2 du présent document de référence 2015 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.

Quatre cartographies des risques ont déjà été réalisées, en 2006, 2009, 2012 et 2014. Elles ont permis de hiérarchiser les principaux risques et conduit à la mise en place de plans d'action afin d'en éviter ou limiter les conséquences éventuelles sur la vie de l'entreprise, sur sa trésorerie ou sur sa valorisation. La méthodologie, ainsi que les résultats des actualisations, sont présentés plus précisément dans le rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (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. Ces plans d'action sont suivis périodiquement par la Direction Générale et le Comité d'Audit.

2.2.3.1. Anticiper les risques liés aux changements climatiques

La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 18 août 2015 puis la COP21 à Paris en décembre dernier, constituent deux événements majeurs de 2015 qui éclairent les risques et les opportunités liés au changement climatique. Les immeubles devront faire face à des événements climatiques extrêmes plus fréquents : pics de chaleur, tempêtes, etc. La fréquence des jours d'alerte canicule (+ 35 °C) par exemple devrait être multipliée par 3 à 6 selon les scénarii, nécessitant de faire évoluer notamment la conception des immeubles et d'adapter les équipements de climatisation.

Foncière des Régions répond à la double nécessité de réduire son empreinte climatique et celle du portefeuille qu'elle détient, et également d'adapter celui-ci aux changements climatiques via ses analyses de risques et ses décisions d'investissement.

⁽¹⁾ LTV : Loan to value : ratio dette/valeur.

En France, la taxe carbone (LTECV) devrait passer de 14,50 €/t en 2015 à 56 €/t en 2020 et 100 €/t en 2030. Le mix énergétique des immeubles devra évoluer en conséquence, aidant ainsi à respecter la trajectoire + 2 °C visée par la COP21. Les politiques de développement durable et d'investissement de Foncière des Régions anticipent ces risques depuis 2010, et en analysent d'autres comme la montée des eaux, qui pourrait aller jusqu'à un mètre d'ici la fin du XXI^e siècle selon certaines hypothèses du GIEC ⁽¹⁾. Une étude du parc réalisée en 2015 a montré que Foncière des Régions possède un immeuble, représentant moins de 1% en valeur de son portefeuille Bureaux France, situé à une altitude légèrement inférieure à un mètre par rapport au niveau de la mer. Cet actif bénéficie de mesures de suivi et de sécurité adaptés, même si ce risque potentiel est éloigné.

2.2.3.2. Gérer les risques liés au bâtiment

Dans ce contexte, le cadre réglementaire se durcit, avec une accélération forte depuis les lois Grenelle (2009 et 2010), autour des réglementations touchant à la performance énergétique (réglementation thermique : RT2012), l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), la biodiversité (loi en préparation), la pollution (évolution de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), etc. Ainsi, la LTECV prévoit une obligation de rénovation du parc tertiaire, avec des niveaux de performance énergétique à atteindre renforcés tous les dix ans, sur la période de 2020 à 2050, avec un objectif global de - 60% d'ici 2050.

En outre, les changements dans les modes de vie, les évolutions de modes de travail, qui intègrent davantage de flexibilité (télétravail, espaces de co-working, etc.), et de la mobilité (transports doux...) impactent progressivement le bâtiment, avec un risque d'obsolescence pour les patrimoines qui ne feraient pas l'objet d'investissements. Enfin, les bâtiments deviennent des objets connectés notamment pour le pilotage des installations et pour de nouveaux services aux occupants et visiteurs.

Les immeubles développés ou rénovés par Foncière des Régions anticipent ces changements et précèdent les ambitions de la ville durable, préservant et faisant même ainsi progresser les valeurs locatives et vénales des actifs. Par exemple, la rénovation de l'immeuble Le Floria à Fontenay (94), construit dans les années 1980, a permis de mettre l'immeuble aux standards les plus exigeants (HQE Rénovation passeport Exceptionnel et BBC Rénovation) et de conclure avec le locataire, Société Générale, un nouveau bail de longue durée créateur de valeur sur le long terme pour les deux parties.

2.2.3.3. Maîtriser les risques de marché

Attentive à ces évolutions, Foncière des Régions conserve des fondamentaux financiers solides et résilients. Moins de trois ans après l'obtention du rating inaugural à BBB-, perspective Stable, l'agence Standard & Poor's a relevé la notation financière de Foncière des Régions à BBB, perspective Stable, ce qui salue l'amélioration de la qualité du patrimoine, le renforcement continu des cash-flows, ainsi que la solidité du bilan.

Foncière des Régions continue à réduire ses risques liés aux marchés et à sécuriser ses cash-flows en intervenant sur des segments complémentaires et dynamiques : en Ile-de-France (Grand Paris), dans les métropoles dynamiques en France (Lyon, Marseille, Montpellier...), en Italie (Milan et Rome), tout en intensifiant sa présence dans les villes allemandes les plus dynamiques en résidentiel (Berlin, Dresde, Hambourg...), ainsi que sur le marché hôtelier en Europe.

Enfin, la capacité de Foncière des Régions à fidéliser et faire grandir ses talents est clé dans un environnement concurrentiel et en mutation rapide. La compréhension fine de l'évolution des tendances immobilières et financières en Europe constitue une composante essentielle de la durabilité de l'entreprise.

⁽¹⁾ Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat.

2.2.4. Des parties prenantes et des enjeux intégrés à la politique RSE

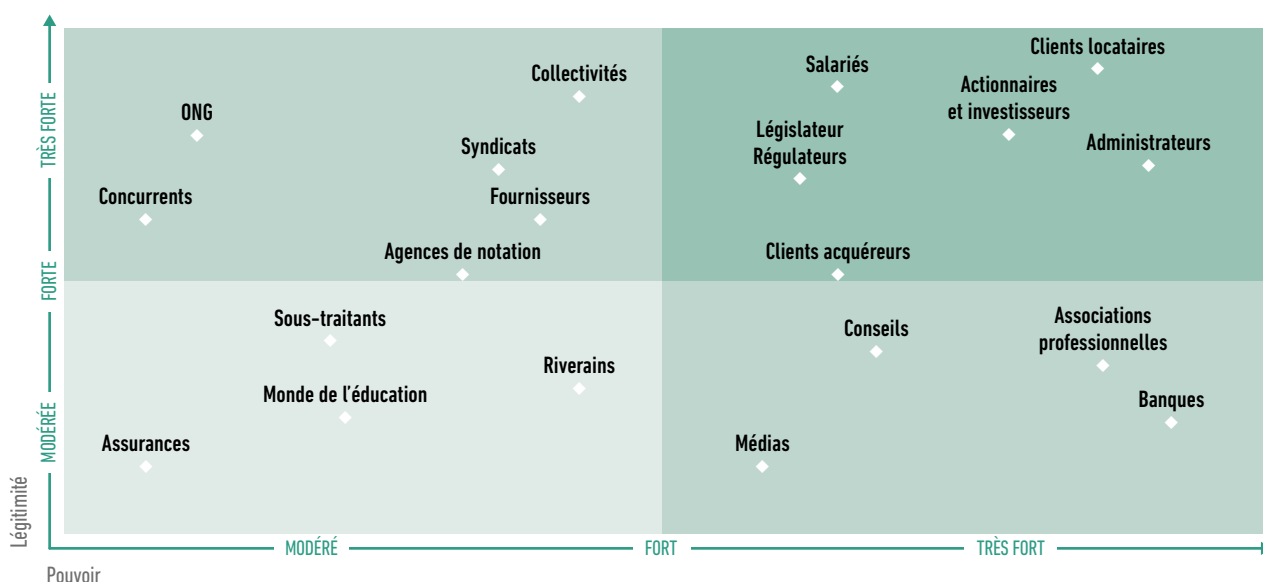
Dès 2012, Foncière des Régions a mené une analyse de matérialité afin de mieux cerner et croiser ses enjeux RSE et ceux de ses parties prenantes selon les différentes étapes suivantes :



2.2.4.1. Une identification rigoureuse des parties prenantes clés (G4-24 ; G4-25 ; G4-26 ; G4-27)

Les interviews de parties prenantes internes ont permis d'identifier et caractériser les principales parties prenantes externes de Foncière des Régions. Les interviews de ces dernières ont, dans un second temps, permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Leurs enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur légitimité et de leur pouvoir vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après.

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES DE FONCIÈRE DES RÉGIONS



En 2014, Foncière des Régions a reçu le Trophée France GBC dans la catégorie « Parties prenantes » pour ses différentes actions en ce domaine.

Foncière des Régions dispose d'une communication spécifique pour ses principales parties prenantes :

Locataires et clients acquéreur	Chapitre 2.2 intro
Actionnaires	Chapitre 2.10.5
Administrateurs	Chapitre 2.10.2
Salariés	Chapitre 2.9
Collectivités	Chapitre 2.8.1
Fournisseurs	Chapitre 2.8.2

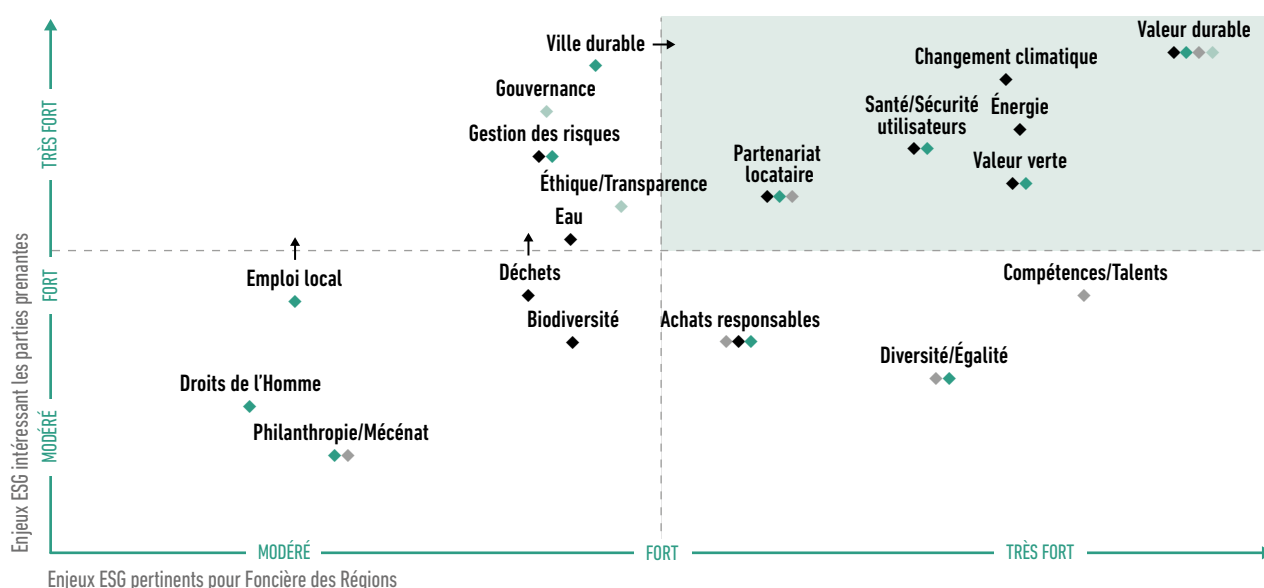
2.2.4.2. Des enjeux matériels hiérarchisés (G4-18 ; G4-22 ; G4-23)

Sur la base des interviews menées auprès des parties prenantes externes, leurs enjeux RSE vis-à-vis des activités de Foncière des Régions ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Foncière des Régions, permettant d'aboutir à la matrice de matérialité.

Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions sur les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les

plus significatifs pour Foncière des Régions et ses principales parties prenantes. Le périmètre de l'étude correspond à celui des activités du groupe en France et en Allemagne. En Italie, Beni Stabili a mené une analyse analogue, relatée dans son Rapport développement durable 2013. Cette hiérarchisation des enjeux RSE 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 GRI G4 et celles de l'IIRC.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DE FONCIÈRE DES RÉGIONS



- E ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitres 2.3 à 2.7)
- S ◆ Sociétal (cf. chapitre 2.8)
- S ◆ Social (cf. chapitre 2.9)
- G ◆ Gouvernance (cf. chapitre 2.10)

Les principaux termes de cette matrice sont explicités en Annexe 1 (chapitre 2.11.7).

Cette matrice a légèrement évolué avec l'adoption du Plan d'action 2015-2020 (cf. 2.2.7) qui fait une place plus large notamment aux sujets liés à la ville durable, l'emploi local et l'économie circulaire, notamment à l'égard des déchets. 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 détaillée au chapitre 2.2.5.

Le sujet des Droits de l'Homme représente un enjeu modéré pour le groupe, implanté en France, Allemagne et Italie, ces pays bénéficiant de législations protectrices en ce domaine. Par ailleurs, Foncière des Régions possède une politique active en matière de Philanthropie et de Mécénat de compétence (cf. 2.8.5). Ces sujets sont développés dans le COP (*Communication on Progress*) de Foncière des Régions auprès du Pacte Mondial (cf. site des Nations Unies : <https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495>).

Les éléments caractérisés dans le cadre de l'étude de matérialité et le reporting RSE mis en place par Foncière des Régions permettent à celui-ci d'atteindre le **niveau Core** sur la base du référentiel de reporting GRI G4.

2.2.5. Une politique RSE au cœur de la stratégie long-terme

La stratégie développement durable adoptée par Foncière des Régions depuis 2009 constitue une composante indissociable de la stratégie globale du groupe, au service de la création de valeur. Celle-ci porte une vision de long terme axée sur une politique patrimoniale qualitative, assurant un renouveau progressif en faveur d'immeubles performants à plusieurs égards : environnement, énergie, localisation, financier...

2.2.5.1. Les quatre axes de la stratégie RSE

Les quatre axes de la stratégie développement durable ont été construits en intégrant les différents enjeux caractérisés et hiérarchisés avec la matrice de matérialité. La politique développement durable de Foncière des Régions ressort du triptyque habituel Environnemental/Économique/Social pour s'articuler autour de quatre axes : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.



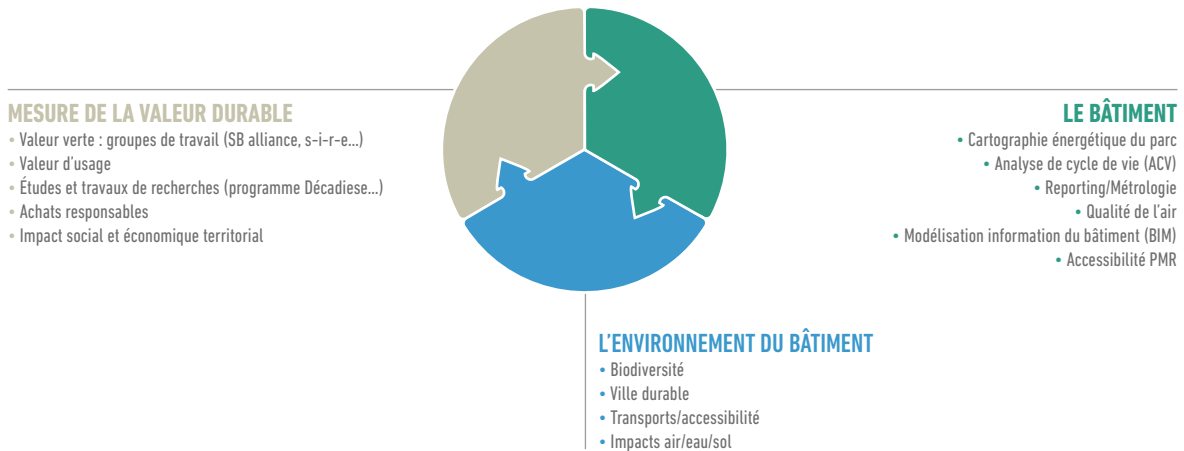
2.2.5.2. Innover pour acquérir de nouvelles expertises

Depuis sa création, Foncière des Régions développe **deux expertises fortes : l'une immobilière, l'autre financière**. En conjuguant ces deux compétences, les travaux prospectifs de Foncière des Régions sont structurés autour de **trois thématiques majeures : le bâtiment, son environnement et la valeur verte**.

Menés de façon indépendante ou dans le cadre de groupes de travail (associations professionnelles, Plan Bâtiment...) ces travaux d'innovation constituent un formidable accélérateur de savoir-faire :

- ♦ cartographie énergétique et environnementale des actifs (2009/2010)
- ♦ premières annexes environnementales (déploiement finalisé en 2013) et réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV) (2010)
- ♦ déploiement d'une politique achats responsables et début des travaux sur l'économie de la fonctionnalité et la valeur immatérielle (2011)
- ♦ modélisation informatique du bâtiment (BIM) dès 2012
- ♦ expérimentation de la certification exploitation BREEAM In-Use sur un panel représentant 11% de la valeur du parc Bureaux et premiers travaux sur la qualité de l'air (2013)
- ♦ analyse de l'impact économique territorial de Foncière des Régions et première étude de la valeur d'usage (2014)
- ♦ création de cahiers des charges biodiversité et publication du Livre blanc de la relation fournisseurs (2015).

L'INNOVATION CHEZ FONCIÈRE DES RÉGIONS



2.2.5.3. Un dialogue nourri avec les locataires

Outre les Comités de Partenariat mis en place avec les Grands Comptes, des Comités développement durable dédiés ont été organisés dès 2010, débouchant sur la signature des annexes environnementales sur 100% des baux portant sur plus de 2000 m² de bureaux ou de commerces en France. Des annexes ont également été signées pour de nombreux baux portant sur des locaux d'une surface inférieure à ce seuil (Courtepaille, Jardiland...). Elles explicitent les différentes informations que les parties s'échangent, dans le respect des dispositions du décret du 31 décembre 2011 (énergie, eau, déchets) ou au-delà (transports,

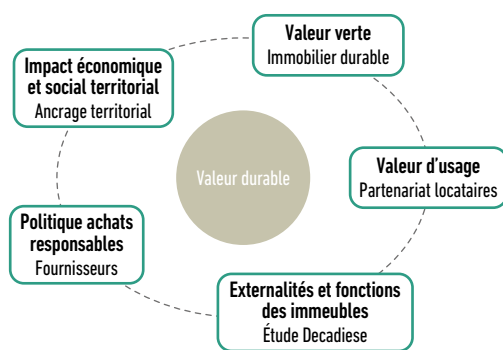
biodiversité...). Conçues chez Foncière des Régions comme un outil de progrès favorisant la définition d'objectifs partagés, les annexes ont très vite aidé à la mise en place d'un reporting RSE conforme aux meilleurs standards. Elles favorisent l'obtention de certifications de l'exploitation, HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires.

L'approche partenariale de Foncière des Régions est un facteur clé de la satisfaction des clients. En témoigne le taux et la durée de renouvellement des baux, avec notamment le renouvellement des baux AccorHotels en 2015 pour 12 ans fermes, et des baux Telecom Italia en Italie, pour 9 ans fermes supplémentaires.

2.2.5.4. Une stratégie créatrice de valeur durable

Foncière des Régions conduit différents travaux innovants visant à mesurer les impacts économiques et sociaux de ses initiatives RSE. Ils couvrent l'ensemble des différentes composantes présentées dans le schéma ci-après :

LES AXES DE TRAVAIL DE FONCIÈRE DES RÉGIONS AUTOUR DE LA VALEUR DURABLE



Zoom : Foncière des Régions en pointe sur la mesure de la valeur durable

La valeur verte : attachée à la valeur de l'immeuble, elle n'est pas isolée aujourd'hui par les experts immobiliers. Néanmoins, les valeurs d'expertise en tiennent compte implicitement depuis des années :

- ♦ selon la méthode des *cash flows* : la valeur verte réside notamment dans la diminution des travaux d'accompagnement et de mise aux normes, des délais de location ou encore par une réduction de la période de franchise de loyer, qui ont tous un impact positif direct sur le *cash flow* ;
- ♦ par taux de capitalisation : la prime de risque de l'immeuble vert est réduite pour tenir compte notamment d'une obsolescence retardée et d'une liquidité accrue.

La valeur d'usage : au-delà de la performance du bâti et de la maîtrise des charges, le niveau de confort et de bien-être des salariés est au centre des préoccupations du locataire, avec des enjeux d'image, de santé et de productivité.

Cette valeur d'usage dite également « immatérielle » a donné lieu à une première étude conduite en 2014 avec Bouygues Construction, consacrée à l'immeuble Green Corner (Saint-Denis). À partir de ces premiers constats, la méthode développée par Bouygues Construction avec le cabinet Goodwill Management pour qualifier et quantifier l'impact d'un bâtiment sur la producti-

vité des occupants a permis une première appréciation (notes et pondérations), traduite en un bilan de performance en euros pour l'occupant. Dans ce bilan sont additionnés les gains ou pertes relatifs aux coûts directs liés au bâtiment et les gains ou pertes relatifs à la performance des occupants. (cf. chapitre 2.2.2.2 du document de référence 2014).

En 2015/2016, Foncière des Régions s'est ensuite associée à Thales, locataire de son immeuble Hélios à Vélizy-Villacoublay (78), Bouygues, EDF, Gecina, Sanofi et Technip afin de réaliser une étude plus poussée, conduite avec Goodwill Management. Objectif : identifier les paramètres et les solutions les plus pertinentes pour optimiser la valeur d'usage. Les résultats feront l'objet d'une communication courant 2016.

La quantification des externalités positives et des services de l'immeuble : le projet Decadiese, en lien avec des locataires et/ou fournisseurs (EDF, Bouygues, Vinci) et des universitaires (ARMINES, l'école Centrale Paris et Paris VII Diderot via le LADYSS et Atemis), a permis de définir une méthode d'évaluation économique élargie d'un projet immobilier (neuf ou rénovation). Un outil d'aide à la décision permettant d'évaluer différents *scenarii* de construction ou de rénovation sur le cycle de vie, a été mis au point. Il prend en compte sept fonctions (espace – ambiance – relation – biens et outils – site – protection – sémio-logie) pondérées selon les besoins du locataire, du propriétaire, ou d'autres parties prenantes.

La politique achats responsables : le chapitre 2.8.2 détaille les actions menées par le groupe en ce domaine. Le partage de valeurs avec les fournisseurs, les réflexions et actions menées conjointement en matière d'innovation, contribuent à un ancrage économique et social plus fort de la part de Foncière des Régions.

L'impact économique territorial d'un portefeuille d'immeubles : en 2014, Foncière des Régions a analysé les impacts économiques à partir des dépenses réalisées durant 12 mois, dans le cadre de ses activités de développement, de gestion et de rénovation de ses immeubles de bureaux situés en France. Les emplois soutenus, qu'ils soient directs (sur site) et indirects (fournisseurs, services, etc.), ont ainsi été modélisés (cf. chapitre 2.8.3).

Enfin, les six capitaux explicités au chapitre 2.2.1 (financier, industriel, intellectuel, humain, relationnel et naturel) constituent autant de leviers de création de valeur durable de l'entreprise.

2.2.6. Une organisation adaptée pour mettre en œuvre la stratégie RSE

La Direction du Développement Durable, avec l'appui de la Direction Générale, insufflé une dynamique au sein des différentes activités du groupe via des projets et des plans d'actions structurés autour des quatre axes de sa stratégie. Cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, notamment pour orienter les décisions en matière de développement, de travaux et répondre aux sollicitations des services du groupe.

Le développement durable est porté à chaque échelon de la gouvernance du groupe et de ses activités. Le schéma ci-dessous montre l'implication du Conseil d'Administration et de son Président, Jean Laurent, attentifs à ces sujets et régulièrement tenus informés. Le Directeur Général, Christophe Kullmann, et le Directeur Général Délégué, Olivier Estève, portent l'ensemble des thèmes RSE au niveau du Conseil d'Administration, qui est informé et valide les principales initiatives en ce domaine.

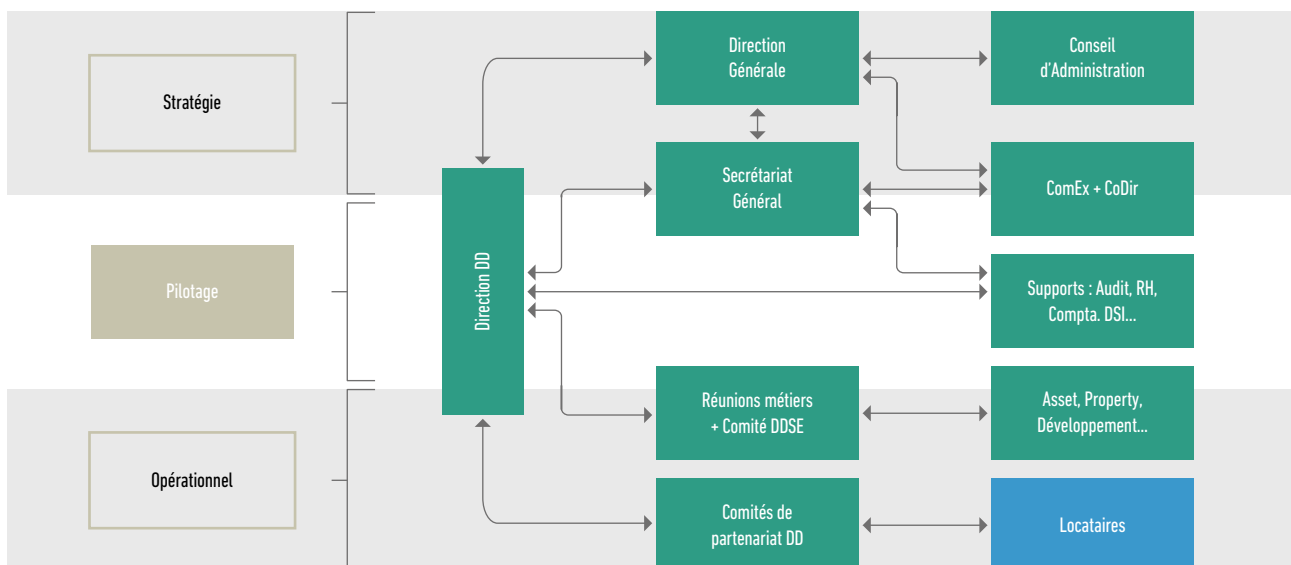
Afin de déployer la politique développement durable du groupe, quatre comités ont été créés :

- ♦ **Le Comité de Pilotage développement durable** réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann (Directeur Général) et Yves Marque (Secrétaire Général), qui relaient

les sujets RSE en Comité de Direction et en Comité Exécutif, Marion Pignol (Secrétaire Général Adjoint) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable).

- ♦ Ce dernier anime tous les deux mois le **Comité de Développement Durable et Sécurité Environnementale (DDSE)**, qui regroupe les 20 acteurs relais représentant chaque activité et filiale, et participe à des réunions métiers avec les opérationnels pour partager les actions : comités de développement, etc.
- ♦ La réussite de ces actions passe par une mobilisation à tous les échelons de l'entreprise, permise grâce notamment au réseau de correspondants dans les métiers, aux Comités de Pilotage par projet (achats responsables, biodiversité, etc.), à l'Intranet du groupe et aux réunions mensuelles de sensibilisation et d'information (*Green Meetings*).
- ♦ Dans le cadre des annexes environnementales, le Directeur du Développement Durable co-anime les **Comités de Partenariat développement durable** avec l'asset manager et le responsable technique concernés, ainsi que les représentants des locataires Grands Comptes.

PILOTAGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE CHEZ FONCIÈRE DES RÉGIONS



2.2.7. Un nouveau plan d'action 2015-2020, de nouveaux objectifs

Le premier plan d'actions RSE 2010-2015 ayant été un succès, avec l'atteinte voire le dépassement de la quasi-totalité des objectifs quantitatifs et qualitatifs, un nouveau plan d'actions à horizon 2020 a été fixé en 2014. Il s'inscrit dans la dynamique des efforts engagés et l'amélioration des performances du groupe dans chacun des quatre axes de sa politique développement durable. Il montre l'ambition élevée du groupe en matière de RSE et devance les trajectoires énergie et carbone inscrites dans la loi de transition énergétique et la stratégie bas-carbone publiées en 2015.

Les objectifs pluriannuels fixés sont régulièrement suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.



situation au 31/12/2014



situation au 31/12/2015



reste à réaliser

Thèmes	Objectifs 2010/2015	Périmètre couvert	Avancement	
AXE 1 – RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER SA VALEUR				
Verdir le patrimoine	Détenir 50% d'actifs verts	Bureaux France		
	100% de développements «verts»	Bureaux France		
Améliorer la performance énergétique	Réduire de 25% les consommations d'énergie sur la période 2008/2015	Bureaux France		
	Mesurer et réduire les consommations d'énergies et les émissions de CO ₂	Bureaux France		
	Conserver un niveau d'émission des GES < à 26 KgeqCO ₂ /an	Bureaux France		
Mener la transition écologique	Mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100% du périmètre de reporting	Bureaux France		
	Mesurer et suivre la gestion des déchets	Bureaux France		
	Faire de chaque site un levier de biodiversité	Bureaux France	Permanent	
Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité	Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Groupe	Permanent	
Améliorer l'accessibilité PMR	Détenir 80% d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite d'ici à fin 2020	Bureaux France		
Favoriser les transports propres	Détenir 80% d'immeubles de Bureaux accessibles en transports en commun	Bureaux France		



Réalisations 2015	Objectifs 2015/2020	Délais	Chapitre
♦ 61,2% d'immeubles verts au 31/12/2015	Détenir 2/3 d'actifs verts	2017	2.3.1
	100% d'actifs verts	2020	
♦ 8 livraisons certifiées	100% de développements et restructurations « verts »	Permanent	2.3.2
♦ Avec correction climatique : ♦ en 2008 : 490 kWh/m²SHON/an ♦ en 2015 : 351 kWh/m²SHON/an soit - 28,4%	Réduire de -15% les consommations d'énergie sur la période 2015 / 2020 soit un total de -40% sur 2008/2020 Objectif : 295 kWh/m²SHON/an	2020	2.3.5.1
♦ Taux de couverture : ♦ immeubles multi locataires : 94% sur parties communes et équipements communs (« contrôle opérationnel ») ♦ sièges sociaux : 100%	Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance (<i>smart metering</i>)	2017	2.3.5.2
♦ 22,4 kgeqCO ₂ /m²SHON/an sur l'ensemble du portefeuille Bureaux ♦ soit - 12% de 2008 à 2015	Réduire de - 20% les émissions de CO ₂ entre 2008 et 2020 Objectif : 20 KgeqCO ₂ /m²SHON/an	2020	2.3.5.2
♦ Sur le périmètre contrôle opérationnel : ♦ en 2015 : 96% ♦ en 2014 : 93%	Rester en deçà d'une consommation de 0,5 m³/m²/an	2020	2.3.5.4
♦ Déchets chantiers déjà suivis sur les opérations en développement et rénovation	Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et sur 100% des chantiers de développements et restructurations	2020	2.3.5.5
♦ Réalisé : ♦ rédaction de 2 cahiers des charges ♦ déjà lancées : études biodiversité (Breeam) et cartographie	Obtenir un label Biodiversité sur 100% des immeubles en gestion issus de développements nouveaux	Permanent	2.3.6
♦ Ouverture de l'outil Provexi à l'ensemble des collaborateurs	Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Permanent	2.3.7
♦ Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de rénovation	Détenir 80% d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite	2020	
♦ Bureaux à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun : ♦ 98% en valeur au 31/12/2015	Détenir 90% d'immeubles de Bureaux situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	2020	2.3.5.3

Thèmes	Objectifs 2010/2015	Périmètre couvert	Avancement	
AXE 2 – CONTRIBUER À LA DIFFUSION DES PRATIQUES ÉCO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITÉ, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES				
Agir pour une ville durable	Agir pour la construction et la ville durables	Groupe		
	S'impliquer dans des études de R&D			
	Favoriser le développement économique des territoires	Groupe		
	Défendre le respect des Droits de l'Homme			
Échanger avec nos parties prenantes	Dialoguer avec nos parties prenantes	Groupe		
	Poursuivre une politique de mécénat			
	Conduire une politique d'achats responsables	Corporate Bureaux		
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 notre capital humain	Attirer et développer les talents	UES Foncière des Régions		
	Gérer et valoriser les compétences en fonction de l'évolution de nos métiers			
	Développer une politique d'égalité et de diversité			
Être exemplaires dans l'exercice de nos valeurs RSE	Réduire nos émissions de CO ₂ par salarié	UES (Paris et Metz)		
	Sensibiliser et former au développement durable et à l'éco-comportement	UES Foncière des Régions		
AXE 4 – GARANTIR UN CADRE ÉTHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES À TOUS LES ÉCHELONS DE L'ENTREPRISE				
Conduire une gouvernance performante	Veiller à la performance du Conseil d'Administration	Groupe		
	Être transparent et exemplaire dans le reporting de nos activités			
	Augmenter la part de femmes siégeant au Conseil d'Administration			
Promouvoir les valeurs éthiques	Sensibiliser et former contre la corruption			
	Respecter un cadre éthique			

Réalizations 2015		Objectifs 2015/2020	Délais	Chapitre
	- Partenariat avec l'institut Palladio ; en 2015, participation à plusieurs conférences sur la ville de demain (Chaire Essec...) - Partenariat avec l'association Le Pic Vert pour agir sur la biodiversité grise	Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Permanent	2.8.4.2
	- Différents travaux, notamment autour de : - la valeur d'usage - l'ACV et l'énergie grise (en lien avec le CSTB) - la Biodiversité avec les associations Orée et HQE	Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur		2.2.5.4
	Étude d'impact économique du portefeuille Bureaux France sur les territoires	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Permanent	2.8.3
	Promotion du Pacte Mondial Publication de la 4^e COP de Foncière des Régions (« <i>Communication on progress</i> »)	Promouvoir le respect des Droits de l'Homme		2.9.4
	Poursuite de l'analyse des parties prenantes et matrice de matérialité avec mise en conformité GRI 4	Développer des actions ciblées par partie prenante	Permanent	2.2.4
	- Partenariats Pavillon de l'Arsenal, Essec, Palladio - Passerelle, Frateli	S'inscrire dans des actions collaboratives culturelles et sociales		2.8.5
	302 fournisseurs notés, vérification des réponses auprès de 40 d'entre eux - Études / innovations en partenariat avec une vingtaine de fournisseurs : CSTB, EDF, Vinci, Bouygues...	Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du groupe		2.8.2
	- Entretiens annuels et plans de formation - Programme Campus (2015/2016)	Attirer, développer et fidéliser les talents	Permanent	2.9.2
	Signatures d'accords/négociation	Promouvoir la diversité et l'égalité		2.9.4
	Enquête de satisfaction auprès des salariés	Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle		2.9.3
	Bilan carbone : réalisé tous les 3 ans maximum (2010, 2013, 2014, 2015). De 2010 à 2015 : baisse de 20% des émissions de CO₂ par salarié	Réduire de 25% nos émissions de CO ₂ par salarié sur la période 2010/2020	2020	2.9.6.1
	- Green meetings mensuels, visites d'immeubles remarquables sur le plan RSE... - En 2015 : formation du personnel (Opérationnels + encadrement) à la prévention des risques psycho-sociaux	Faire de chaque salarié un acteur du DD	2020	2.9.6.3
	Évaluation des membres du CA : annuelle en interne + tous les 3 ans par un tiers indépendant	Optimiser la performance du Conseil d'Administration	Permanent	2.10.2.4
	Observation des meilleurs référentiels : <i>Best Practices Recommendations</i> de l'EPRA, recommandations Afep-Medef, FSIF, GRI4	Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités		2.11.2
	40% de femmes au Conseil d'Administration (sous réserve de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016)	40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration	2016	2.10.2
	60% d'indépendants au Conseil d'Administration (sous réserve de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016)	45% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration		
	- À fin 2015 : 150 collaborateurs formés (notamment risques de fraude / appels d'offres) - Dispositifs d'audits et de contrôle interne	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Permanent	2.10.6
	Actualisation de la Charte Éthique en 2015			

2.3. VERS 100% DE BUREAUX VERTS

Avec un portefeuille de près de 1,7 million de m² sur le territoire français, Foncière des Régions est un acteur de référence dans le développement, la détention et la gestion de bureaux.

Foncière des Régions a connu une croissance rapide depuis sa création avec l'acquisition de portefeuilles d'actifs externalisés au début des années 2000 par de grands utilisateurs : EDF, Orange, Eiffage, etc. Outre la gestion et la valorisation d'actifs immobiliers, Foncière des Régions est devenu l'un des acteurs majeurs du développement tertiaire en France. En maîtrisant la construction de ses bâtiments, Foncière des Régions s'assure de l'adéquation des qualités de ses immeubles avec l'attente de ses clients. En contrôlant l'ensemble de son activité, la société

intervient sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur. Son activité de développement permet d'accélérer le verdissement et l'amélioration de la qualité du portefeuille.

Foncière des Régions procède chaque année à des arbitrages (120 M€ cédés en 2015) et se recentre sur des immeubles bien localisés, très qualitatifs, répondant aux meilleurs standards internationaux (HQE, BREEAM...) avec des surfaces importantes et des niveaux de services élevés, répondant aux nouveaux besoins et attentes des utilisateurs.

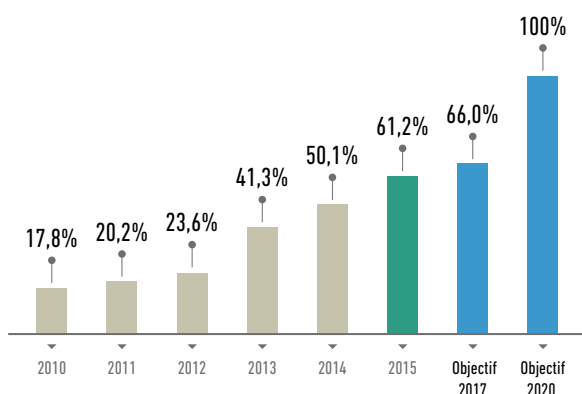
2.3.1. Plus de 60% d'immeubles verts

Il y a dix ans, Foncière des Régions lançait sa première opération en développement, pour Dassault Systèmes à Vélizy-Villacoublay (78). Livrée en 2008, celle-ci fut également la première opération d'une telle ampleur (plus de 56 000 m²) à être certifiée HQE en France. Foncière des Régions s'est alors fixé comme objectif que 100% de ses développements et rénovations soient « verts » afin de caractériser leur niveau de performance RSE. Dans le même esprit pionnier, Foncière des Régions participera en 2016, au test du futur référentiel de la certification HQE dans le cadre de l'extension de ce campus loué à Dassault Systèmes.

Sont « verts » les immeubles ayant fait l'objet d'une certification de leur bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale). Au-delà de cette définition partagée avec IPD, les immeubles développés ou restructurés par Foncière des Régions bénéficient de plus en plus souvent de deux certifications : HQE et BREEAM, en particulier pour les immeubles situés en région parisienne.

L'objectif de détenir 50% d'immeubles de bureaux verts à fin 2015 a été dépassé dès la fin 2014 (50,1%). Sur la base des valeurs d'expertises de ses Bureaux en France au 31 décembre 2015, la part d'immeubles verts de Foncière des Régions est nettement supérieure à l'objectif, atteignant 61,2%. Le taux de verdissement du portefeuille d'immeubles « Core », c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, atteint 80% à fin 2015 (vs 68,6% à fin 2014).

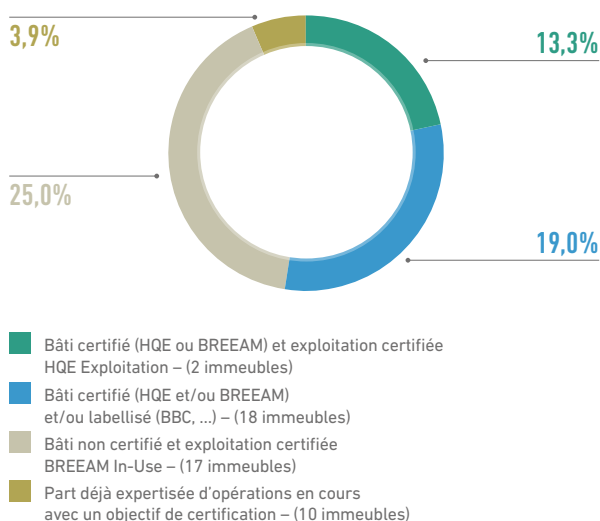
PART DES IMMEUBLES VERTS DANS LE PORTEFEUILLE BUREAUX FRANCE



Le graphe ci-après montre que cette dynamique de certification ne se limite pas aux opérations nouvelles et aux restructurations, et porte également sur les immeubles existants, via la certification BREEAM In-Use, représentant déjà 25% des actifs verts.

RÉPARTITION DES CERTIFICATIONS OBTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2015

(en valeur)



L'indicateur de verdissement fait partie du reporting RSE interne mensuel et joue un rôle structurant dans les politiques développement, travaux et arbitrage du groupe.

2.3.2. Une augmentation de 10 points d'actifs verts en 2015

La progression de plus de 10 points du taux de verdissement au cours de l'année 2015 résulte notamment de la livraison de huit immeubles, (tous certifiés HQE et/ou BREEAM), et de la certification (BREEAM In-Use) de l'exploitation de trois bâtiments loués à Orange.

100% des nouvelles opérations de développement et de rénovation sont verts, c'est-à-dire certifiées HQE et/ou BREEAM, et possèdent souvent le Label BBC-Effinergie® pour aller au-delà des performances énergétiques réglementaires.

2.3.2.1. Huit nouvelles livraisons en 2015

Ces livraisons ont consisté en cinq développements et trois rénovations. Chaque opération place l'utilisateur au centre du projet et optimise les réponses aux différents enjeux RSE, dans le respect d'une bonne équation économique. En voici trois exemples :

Respiro à Nanterre (92) : le succès d'un partenariat et d'une rénovation emblématique

Le nouveau siège de GTM Bâtiment, filiale de Vinci Construction France, inauguré à Nanterre le 7 juillet 2015, est issu de la restructuration du site qu'Heudebert occupa durant 62 ans à Nanterre. Certifié NF HQE™ « Très bon » et BREEAM® « Excellent », avec une labellisation BBC-Effinergie®, Respiro participe au renouveau de la ville. Cet ensemble accueille les 800 collaborateurs de GTM sur 11 000 m² depuis août dernier ; il propose 20 places dédiées aux véhicules électriques et 10 au covoiturage. La restructuration du site a su conserver la charge des bâtiments dont l'architecture fait appel à la brique et à d'importantes surfaces vitrées. 100% des espaces de travail sont situés en 1^{er} jour et 20% de la surface totale du terrain accueille des espaces verts. Ceux-ci ont fait l'objet d'une étude poussée en lien avec le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour le choix des végétaux et leur implantation. Un potager a été aménagé sur l'une des terrasses végétalisées et accessibles. L'immeuble bénéficie d'un grand jardin central propice au repos et à la convivialité. Le site a été choisi comme pilote pour la mise au point des indicateurs de biodiversité du programme HQE Performance (cf. 2.3.6.1).

Green Corner à Saint-Denis : acteur de la redynamisation d'un territoire

Immeuble neuf de dernière génération, dont l'identité architecturale est signée Quadri Fiore, Green Corner est un actif emblématique du territoire de Plaine Commune, l'un des pôles tertiaires les plus dynamiques du Grand Paris. Doté de services ouverts sur des patios paysagés, l'immeuble multi-locataires, dont la Haute Autorité de Santé occupe 70% des surfaces, offre de grands plateaux de bureaux permettant une flexibilité maximale et un confort optimum. Sa conception a été guidée par la recherche d'une haute qualité environnementale. Certifié NF HQE™ « Très bon », BREEAM® « Very Good », et labellisé BBC-Effinergie®, cet immeuble de 20 800 m² offre un pôle de

salles de réunion mutualisées et une accessibilité optimale en étant situé à proximité immédiate du RER B, de plusieurs lignes de bus, de l'autoroute A86... L'analyse du cycle de vie qui a été réalisée a permis de valider les meilleurs choix en termes de performances énergétique et carbone (cf. 2.3.4.2). Ce projet a en outre été l'objet de la première étude sur la valeur d'usage conduite par Foncière des Régions, en 2014/2015 (cf. 2.2.5.4). À la fois vitrine de savoir-faire et objet d'études pour ouvrir de nouvelles pistes, Green Corner participe à la politique d'innovation de Foncière des Régions.

Steel à Paris Trocadéro : rénover en sublimant un immeuble de style Art Nouveau

Achetée auprès d'Orange qui en est resté locataire durant de nombreuses années, cette construction Eiffel a été totalement repensée et rénovée au départ du locataire. Certifié NF HQE™ Rénovation « Exceptionnel » et labellisé BBC-effinergie Rénovation, cet immeuble de caractère a été sublimé, pour mettre en valeur son style aux influences Art Nouveau, tout en intégrant les meilleurs standards de construction d'aujourd'hui. Steel offre à présent, à son locataire Groupe OnePoint, 3 690 m² d'espaces de travail et de vie avec des volumes intérieurs et des prestations exceptionnelles, des terrasses accessibles, un hall de prestige et des espaces bureaux de caractère aménagés de façon à faciliter l'aménagement d'espaces de *co-working*. Propice à la créativité et à la communication, Steel dispose aussi d'un jardin intérieur et d'une vue imprenable sur la Tour Eiffel avec sa toiture-terrasse végétalisée.

2.3.2.2. La certification de l'exploitation, levier de verdissement

L'amélioration de la performance environnementale ne dépend pas seulement de celle du bâti. Les modes d'occupation et les conditions d'exploitation-maintenance sont également décisifs. L'annexe environnementale fixe un cadre d'échange de données et de dialogue avec le locataire : consommations de fluides, travaux, transports, biodiversité, déchets... De même, le pilotage des installations ou encore l'entretien des équipements participent à cette performance et sont encadrés de plus en plus formellement dans les contrats de maintenance. La certification de l'exploitation est un donc moyen de fédérer les locataires et, parallèlement, les fournisseurs autour d'une dynamique de progrès objectivée par un système de notation.

Foncière des Régions choisit les certifications Exploitation de ses immeubles en prenant en compte la politique RSE des locataires. Elle a ainsi obtenu la certification « NF HQE™ Bâtiments tertiaires en exploitation » pour la tour CB 21 début 2012 (68 000 m² Paris-La Défense) puis pour Carré Suffren fin 2012 (25 000 m² à Paris 15^e). Depuis, 15 actifs représentant 173 450 m² et une valeur d'expertise de 1,14 Md€ au 31 décembre 2015 (vs 761,6 M€ à fin 2014), ont également obtenu la certification BREEAM In-Use.

2.3.3. Un pipeline de 1,2 Md€

L'expansion de Foncière des Régions s'appuie sur un niveau de confiance élevé avec ses parties prenantes, en particulier de la part de ses clients locataires, banques et actionnaires. L'adaptation continue de son patrimoine s'effectue dans le respect de la vision moyen-long terme de Foncière des Régions vis-à-vis de ses activités et de l'évolution des marchés.

Foncière des Régions possède aujourd'hui un pipeline de projets en développement de 1,2 Md€ (part du groupe) (100% d'immeubles verts) dont 506 M€ déjà engagés.

UNE ADAPTATION CONTINUE DU PATRIMOINE

	Pipeline engagé			Pipeline maîtrisé		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Projets	13	17	14	12	13	9
Pré-loués	73%	62%	28%	Lancés à signature		
Budget	522 M€	518 M€	506 M€	628 M€	778 M€	710 M€
Loyers additionnels annuels	36 M€	35 M€	32 M€	42 M€	53 M€	47 M€
Rendement cible	> 7%	> 7%	> 6%	> 7%	> 7%	> 6%
Création de valeur	> 10%	> 10%	> 10%	> 10%	> 10%	> 10%

2.3.4. Innover pour relever de nouveaux défis

La population des villes va passer, selon la Banque Mondiale, de 3,9 Md d'habitants aujourd'hui à 6,9 Md dans 30 ans. 70% des gaz à effet de serre sont émis en ville. Le basculement vers une économie « zéro carbone » et « zéro déchet » se fera en conservant la ville, son patrimoine, son histoire, et se réalisera avec l'ensemble des usagers. L'enjeu est double : réduire les impacts sur l'environnement et préserver la santé de la population.

Le bâtiment et la ville évoluent rapidement sous l'influence de changements qui touchent les technologies, les modes de vie et de travail, le commerce, le climat, les cultures, l'agriculture, etc. L'immeuble de demain va réserver une place plus importante aux espaces communs ainsi qu'aux services, avec des exigences de plus en plus fortes en termes de flexibilité et de mutabilité. En outre, de nouvelles technologies (numérique, robotique...) vont permettre de mieux suivre et maîtriser les consommations d'énergie et d'eau, dans un contexte de mutualisation de la production et de la consommation d'énergie via les *smart grids* (réseaux locaux d'énergie).

2.3.4.1. Construire des immeubles de plus en plus ambitieux

Les défis immobiliers sont nombreux : énergies nouvelles, consommation plus parcimonieuse de l'énergie et de l'eau, récupération de l'eau, recyclage et emploi des matériaux, préservation de la biodiversité, mise en œuvre de l'agriculture urbaine, etc. Foncière des Régions intègre ces nouveaux enjeux

et anticipe les réglementations. Pour Foncière des Régions, l'innovation passe par des travaux de R&D touchant au bâtiment, à son environnement et aux enjeux de valeur (cf. 2.2.5.4), et par l'expérimentation dans la conception et dans la gestion de ses immeubles, avant de déployer des solutions pérennes. L'innovation concerne aussi des domaines aussi différents que l'analyse du cycle de vie (2.3.4.2), le recours à la maquette BIM (2.3.4.3), les énergies renouvelables (voir encadré Euromed Center ci-après), la biodiversité (2.3.6 et 2.8.4), la qualité de l'air (2.3.7.1), etc.

En tant que propriétaire bailleur soucieux de la performance économique et environnementale de ses actifs, Foncière des Régions pratique une approche consistant à s'interroger sur le coût global, permettant de prendre en compte à la fois les dépenses liées à la construction ou à la rénovation et également les charges d'exploitation courantes (charges locatives, travaux d'entretien). En prenant un temps d'avance, Foncière des Régions montre la voie, préserve ses actifs d'une obsolescence rapide et ouvre à ses équipes l'accès à l'apprentissage de solutions d'avenir. L'expérience acquise grâce à un projet comme celui mené dans le cadre de l'opération « Réinventer Paris » est considérable : durant plusieurs mois, les équipes de Foncière des Régions ont, de façon transversale et en coopération avec une vingtaine d'entreprises partenaires, travaillé la faisabilité de solutions innovantes qui seront valorisées demain au travers d'autres opérations (cf. 2.8.1.1).

À plusieurs égards, l'innovation constitue donc un levier de création de valeur pour Foncière des Régions.



Euromed Center recourt à la géothermie marine

Euromed Center, développé par Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances à Marseille, au cœur du quartier d'affaires Euroméditerranée, prévoit la construction de 70 000 m² répartis en quatre immeubles de bureau, un hôtel 4* Golden Tulip et un parking public.

Dès 2016, ce programme sera raccordé, pour quatre immeubles restant à construire, à l'une des plus importantes centrales de géothermie marine d'Europe, « Thassalia ». Celle-ci permettra de chauffer et refroidir grâce aux calories et frigories de l'eau de mer prélevée dans le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM). Cette installation réduira de 70% les émissions de gaz à effet de serre et de deux tiers la consommation d'eau utilisée dans les systèmes réfrigérants. Par rapport à un système classique, le raccord à cette installation permettra :

- 40% de consommation électrique
- + 70% d'énergie renouvelable
- 70% d'émissions de CO₂
- 90% d'émissions de fluides frigorigènes
- 65% de consommation d'eau
- 80% d'utilisation de produits chimiques

(Source : Cofely)

2.3.4.2. Mesurer les impacts sur l'ensemble du cycle de vie

Dès 2010, Foncière des Régions a décidé de recourir à l'analyse du cycle de vie (ACV) afin de mesurer l'empreinte de ses programmes en développement. Au-delà de l'optimisation des impacts liés à la réglementation thermique, les ACV permettent à Foncière des Régions d'identifier les leviers sur lesquels il convient à présent de porter les efforts : consommations d'énergie et d'eau en phase chantier, émissions de CO₂, transports. L'ACV est un outil d'aide à la décision, en quantifiant les impacts environnementaux d'une opération à chaque stade de cycle de vie (extraction, fabrication des matériaux, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Les ACV de Foncière des Régions sont conformes au programme d'étude HQE Performance : elles sont construites à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets), sur la base de neuf indicateurs environnementaux : consommation d'énergie, d'eau, émissions de carbone, déchets, etc.

L'ACV réalisée en 2013 dans le cadre de l'opération Steel (Paris 16^e), la première portant sur une rénovation d'immeuble, est devenue le pilote utilisé en 2015 par les ingénieurs du CSTB pour l'élaboration d'un référentiel commun sur les ACV rénovation, qui devrait voir le jour en 2016. Les ACV réalisées par Foncière des Régions sont versées au programme HQE Performance, contribuant à la construction d'une base de données utilisée notamment par le label BBCA. Celui-ci fixe une notation de la performance carbone relative d'un immeuble par rapport à la moyenne se dégageant de cette base de données. Le programme HQE Performance va également déboucher sur la mise au point d'indicateurs qui seront utilisés dans la prochaine version de la certification HQE, et que Foncière des Régions teste sur plusieurs opérations : 3DS (Extension Dassault Systèmes cf. 2.3.1, Eiffage Campus Pierre Berger ou encore Carré Suffren cf. 2.8.4.2).

2.3.4.3. Construire et gérer en 3D avec le BIM

Le campus New Vélizy, développé par Foncière des Régions à Vélizy-Villacoublay près de Paris, est l'un des tous premiers bâtiments français dont la construction a bénéficié de la modélisation informatique du bâtiment, dite BIM (*Building Information Modeling*). Livré à l'automne 2014, l'ensemble accueille le siège de Thales, sur 49 000 m² répartis en trois bâtiments de bureaux. Il est aujourd'hui le premier immeuble en France à utiliser la maquette BIM pour sa maintenance et son exploitation.

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et faire vivre une base de données 3D du bâtiment, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie du projet : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Cette base de données a permis à tous les acteurs du projet de collaborer à chaque étape de ce projet. Les enjeux liés aux « *cleantech* » (énergie renouvelables, *smart grids*...), au traitement des déchets, aux transports, trouvent également leur place dans l'utilisation de cette plateforme collaborative.

Pour Foncière des Régions, le BIM est un outil d'aide à la conception et à la gestion, facilitant le suivi des travaux et de la gestion d'un immeuble à tous les stades de son cycle de vie. Le bilan au terme de la première année est très positif : le BIM améliore la gestion opérationnelle en offrant des gains de temps pour accéder aux installations (géolocalisation des équipements dans les faux plafonds, planchers techniques) ou encore concevoir l'aménagement des espaces.

2.3.5. Améliorer la performance environnementale du portefeuille

Foncière des Régions s'est fixé des objectifs ambitieux d'amélioration de la performance de son portefeuille, détaillés dans le plan d'actions présentés en 2.2.7 et explicités dans les chapitres ci-après. Ces objectifs ont été définis sur la base de la cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010, l'année de référence pour le calcul des trajectoires énergétique et carbone étant 2008. Pour atteindre ces objectifs, la politique énergétique globale menée sur le patrimoine permet d'utiliser simultanément les différents leviers : développement et rénovation d'immeubles verts, arbitrages et réinvestissement dans des actifs plus performants, optimisation de la maintenance des sites en tirant des enseignements des certifications exploitation obtenues, programmes annuels de travaux dont 15% à 20% portent sur des matériaux ou équipements améliorant les performances des bâtiments.

Ainsi, les plans pluriannuels de travaux participent à la dynamique d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine ainsi que les attentes des locataires, avec le double objectif de maîtrise des charges et de réduction des consommations d'énergie. Chaque remplacement de chaufferie, 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 « mécaniquement » de réduire les consommations d'énergie.

2.3.5.1. 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, pour rester en deçà d'une consommation de 295 kWh/m²/an à fin 2020.

Le niveau de cet objectif anticipe et dépasse la trajectoire prévue par la « Loi de transition énergétique pour la croissance verte », adoptée du 17 août 2015, fixant une réduction nationale de 50% sur la consommation énergétique finale entre 2012 et 2050 (avec - 20% entre 2012 et 2030) et une baisse de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30% entre 2012 et 2030. S'agissant du parc tertiaire français la publication du décret consacré à la performance énergétique est attendue pour mi-2016. Ce texte devrait fixer un objectif de baisse des consommations d'énergie de 25% (en kWh/m²/an) d'ici à fin 2020 pour tous les bâtiments existant à usage de bureaux, commerce ou enseignement de plus de 2000 m². S'ils le souhaitent, locataires et propriétaires devraient pouvoir choisir alternativement de rester en deçà d'un seuil fixé par arrêté et exprimé en kWh/m²/an.

Par les travaux menés sur la performance de son patrimoine depuis 2009 (politique de certification, études énergétiques menées avec le CSTB, campagne d'audits en 2015...), Foncière des Régions a devancé ce type de réglementation.

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 la Charte, et est membre du Comité de Pilotage de la Charte.

À propos de l'obligation d'audit énergétique (arrêté du 24 novembre 2014)

Foncière des Régions a été peu impactée par l'obligation d'audit énergétique qu'elle a satisfaite avant le 5 décembre 2015. En effet, cette obligation vise l'acteur qui « gère l'énergie », c'est-à-dire concrètement l'entité, analysée par SIREN, qui en paye les factures et dispose de la possibilité de réaliser des travaux d'amélioration. En pratique, Foncière des Régions est assujettie à cette obligation pour une vingtaine d'immeubles français multi-locataires qu'elle gère en direct. Pour les immeubles mono-locataires, le sujet est piloté par les locataires.

Bilan : 7 audits ont été réalisés, qui valident les politiques travaux déjà mises en œuvre.

2.3.5.1.1. Bilan de la période 2008/2015

Foncière des Régions s'efforce de connaître au plus près l'empreinte environnementale de ses sites, à partir des factures payées par elle ou par ses locataires. Le taux de collecte des consommations d'énergie en 2015 est de 61% de la surface du portefeuille, alors qu'il était de 10% en 2008 (échantillon de l'étude initiale). La mise en place de Comités de développement durable et des annexes environnementales (finalisée en 2013) ont contribué à cette évolution.

Si les données exploitables sont d'environ 100% pour le périmètre « gestion directe » (correspondant à l'administration des parties communes et équipements mutualisés), certains chiffres restent manquants ou ne sont pas assez fiables sur les périmètres « parties privatives » d'immeubles multi-locataires (83% de taux de collecte), ainsi que sur le périmètre « mono-locataires » (56% de taux de collecte) (cf. 2.11.3.1) ; un nombre croissant de locataires autorise Foncière des Régions à collecter les données quantitatives directement auprès des distributeurs d'énergie.

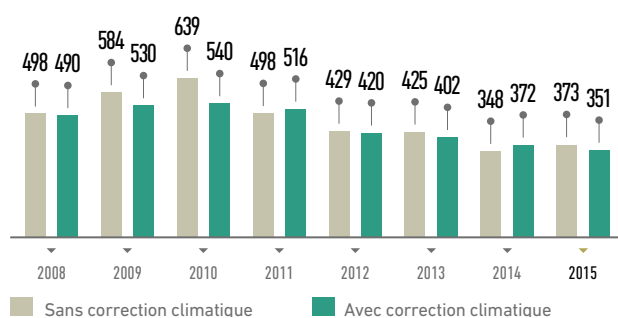
Le niveau de consommation d'énergie corrigé des variations climatiques est passé, sur le parc Bureaux France, de 2008 à 2015, de 220 à 172 kWh/m²SHON/an, et de 490 à 351 kWh/m²SHON/an, représentant respectivement des baisses de 22% et 28,4%, cohérentes avec l'amélioration de la qualité environnementale du patrimoine, et permettant d'atteindre et même de dépasser l'objectif de réduction de 25% en énergie primaire à fin 2015.

La baisse constatée en 2015 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.

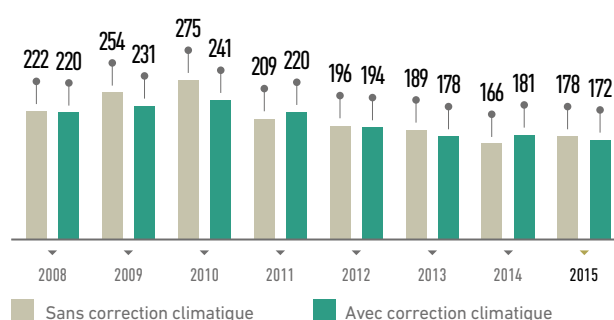
ÉVOLUTION DU RATIO D'ÉNERGIE PRIMAIRE

(kWh_{ep}/m²/an)



ÉVOLUTION DU RATIO D'ÉNERGIE FINALE

(kWh_{ef}/m²/an)

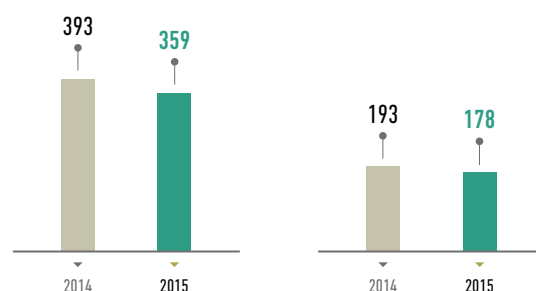


À périmètre constant, la consommation avec correction climatique montre une baisse de 7,9% en énergie finale (consommée) et 8,6% en énergie primaire (énergie brute avant transformation) [Cf. 2.11.3.1].

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE CONSTANT (AVEC CORRECTION CLIMATIQUE)

(kWh_{ep}/m²/an)

(kWh_{ef}/m²/an)



Les diagnostics de performance énergétique (DPE) sont valables 10 ans, de sorte qu'ils offrent une image plus statique de la performance du portefeuille. Le tableau ci-après présente la répartition par étiquette des 69% du patrimoine Bureaux France ayant fait l'objet d'un DPE au 31 décembre 2015.

RÉPARTITION DU PARC DE BUREAUX DE FONCIÈRE DES RÉGIONS SUIVANT LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE DES DPE

Étiquette énergie : consommations énergétiques (kWh _{ep} /m ² /an)		Valeurs (M€)		Surfaces (m ²)	
Étiquette énergie		2015		2015	
≤ 50 A	A	250	5,6%	73 773	4,7%
51-110 B	B	176	3,9%	92 499	5,9%
111-210 C	C	616	13,7%	169 202	10,7%
211-350 D	D	483	10,8%	172 347	10,9%
351-540 E	E	680	15,2%	235 204	14,9%
541-750 F	F	331	7,4%	109 740	7,0%
> 750 G	G	647	14,4%	233 961	14,9%
Total		3 184	71%	1 086 725	69%

2.3.5.2. Trajectoire carbone

En novembre 2015, la France s’est dotée d’une « Stratégie Nationale bas carbone pour le climat » (SNBC), qui fixe une trajectoire de baisse avec des « budgets carbone » (paliers) pour les périodes 2015-2018, 2019-2023 et 2024-2028. Ces budgets carbone sont déclinés par grands domaines d’activité (transport, logement, industrie, agriculture, énergie, déchets). Dans le secteur du bâtiment, la baisse des émissions ainsi programmée est de 54% entre 2013 et 2028 et 87% entre 2013 et 2050.

En se fixant un objectif de baisse de 20% entre 2008 et fin 2020, Foncière des Régions s’inscrit dans les trajectoires française et européenne (- 20%), consacrées par la COP 21 de décembre dernier.

2.3.5.2.1. Bilan de la période 2008/2015

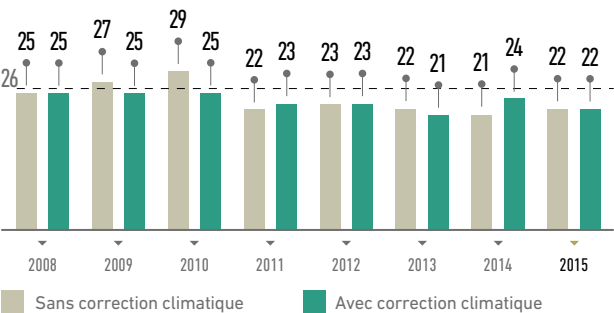
L’objectif de Foncière des Régions pour la période 2008/2015, était de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre (GES) de son portefeuille Bureaux, à un niveau inférieur à 26 kgeqCO₂/m²SHON/an en moyenne. Cet objectif a été atteint comme le montre le graphe ci-après. En effet, l’empreinte carbone corrigée des variations climatiques est passée de

25 kgeqCO₂/m²SHON/an sur le parc en 2008 à 22,4 kgeqCO₂ en 2015 (vs 23,5 kgeqCO₂ en 2014), soit une diminution de 12%. Sur la période 2014/2015, la baisse constatée est directement corrélée à la diminution observée sur la consommation moyenne d’énergie.

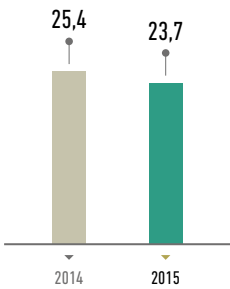
Les calculs sont réalisés par le CSTB, sur la base des éléments de facturation collectés et analysés dans le cadre du reporting sur l’énergie [2.3.5.1].

La trajectoire carbone de ce portefeuille évolue positivement en profitant de la livraison de nouveaux immeubles et de rénovations ambitieuses, de politiques travaux et arbitrage actives. Les travaux sur le parc jouent un rôle important dans l’évolution du mix énergétique : la disparition progressive des chaudières au fuel en faveur de chaudière gaz ou électrique concourt à l’amélioration de la performance climatique de Foncière des Régions. Sur le parc en exploitation, les rénovations réalisées ont par exemple permis, sur la base des calculs réglementaires, de rapporter les émissions de l’immeuble Le Patio à Lyon-Villeurbanne à 3 kgeqCO₂/m²/an, celles de l’immeuble Le Floria à Fontenay-sous-Bois à 3 kgeqCO₂/m²/an également, et le site ErDF de Clermont-Ferrand à 5 kgeqCO₂/m²/an. La baisse atteint jusqu’à - 92% dans le cas de cette dernière opération.

INTENSITÉ CARBONE DU PARC BUREAUX
(kgeqCO₂/m²SHON/an)



INTENSITÉ CARBONE À PÉRIMÈTRE CONSTANT
(kgeqCO₂/m²SHON/an)



À périmètre constant sur le portefeuille Bureaux France, la baisse observée sur les émissions carbone corrigées des variations climatiques atteint 6,7%. Ces éléments sont détaillés au chapitre 2.11.3.1.

Les ratios de l’analyse « à périmètre constant » sont segmentés par gaz à effet de serre dans le tableau ci-après.

ÉMISSIONS GES À PÉRIMÈTRE CONSTANT

	CO ₂	CH	NO ₂	HFCs	PFCs	SF ₆	NF ₃	Autres	Émissions totales (kgeqCO ₂ /m ² SHON/an)
2015	21,813	0,014	0,272	0,000	0,010	0,089	0,000	1,519	23,7
2014	23,326	0,015	0,299	0,000	0,011	0,098	0,000	1,612	25,4

En France les DPE permettent de sensibiliser les locataires et propriétaires avec une présentation utilisant des étiquettes rendant compte de l’empreinte carbone des biens immobiliers mis à la vente ou à la location. Sur le périmètre des immeubles détenus au 31 décembre 2015, la répartition des 69 % de surfaces

déjà étudiées (soit 71 % en valeur) se répartit conformément au tableau ci-après. Les DPE sont obligatoires en cas de relocation de surfaces ou de vente ; ils sont donc réalisés progressivement et actualisés en cas de travaux importants ayant des incidences sur la performance carbone.

Répartition suivant les étiquettes carbone dite « étiquettes climat » :

Étiquette climat : émissions de gaz à effet de serre
($\text{kg eq CO}_2/\text{m}^2\text{SHON/an}$)

	Étiquette climat	Valeurs (M€)		Surfaces (m^2)	
		2015		2015	
≤ 5 A	A	73	1,6%	47 615	3,0%
6-10 B	B	370	8,2%	153 514	9,7%
11-20 C	C	1 767	39,4%	533 922	33,9%
21-35 D	D	671	15,0%	184 486	11,7%
36-55 E	E	226	5,0%	110 807	7,0%
56-80 F	F	11	0,2%	8 371	0,5%
91-110 G	G	66	1,5%	48 010	3,0%
	Total	3 184	71%	1 086 725	69%

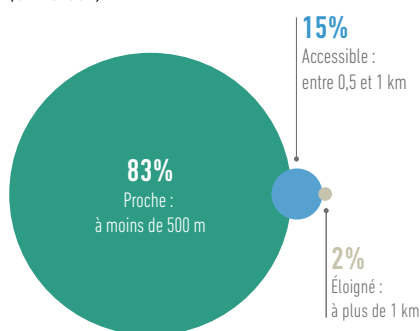
2.3.5.3. Transports et accessibilité

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.

Foncière des Régions s'est fixé 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 2015, ce sont près de 98% des immeubles de bureaux qui remplissent ce critère.

ACCESSIBILITÉ TRANSPORTS BUREAUX AU 31/12/2015

(en valeur)



2.3.5.4. Trajectoire eau

Le bâtiment est consommateur d'eau au moment de sa construction (béton, nettoyage...) et durant son exploitation (occupant, ménage, arrosage, restaurant d'entreprise...). Sur le parc en exploitation et les opérations nouvelles, la réduction de l'empreinte hydrique passe par le recours systématique à des installations économes en eau et à un suivi attentif des consommations, qu'elles concernent les occupants ou, le cas échéant,

les restaurants d'entreprise et les espaces verts. Les opérations nouvelles développées par Foncière des Régions recourent le plus souvent à la récupération des eaux de pluie, évitant que celles-ci soient renvoyées, via les réseaux, dans les rivières puis à la mer, au lieu d'aider à la reconstitution des nappes phréatiques en étant utilisées pour l'arrosage.

2.3.5.4.1. Bilan de la période 2008/2015

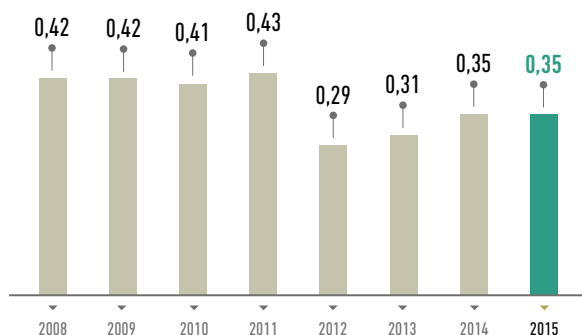
Sur la période 2008/2015, Foncière des Régions s'est fixé comme objectif de mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100% du périmètre de reporting de son portefeuille Bureaux France. Pour la période 2015/2020, l'objectif de Foncière des Régions consistera à conserver une consommation d'eau inférieure à $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{an}$ sur son parc Bureaux France en exploitation, et de suivre les volumes consommés dans le cadre des opérations de développement et de rénovation.

Les campagnes de collecte des consommations menées chaque année ont permis d'atteindre un taux de collecte de 96% en 2015 pour les immeubles relevant du « contrôle opérationnel », (multi-locataires) gérés en direct par les équipes de Foncière des Régions, et de 30% pour les actifs mono-locataires, dont les locataires souscrivent directement les contrats d'abonnement à l'eau et en conservent la facturation. Contrairement à l'énergie, l'eau est distribuée par un grand nombre d'acteurs. Il s'est avéré que cela complique la collecte, rendant impossible l'atteinte d'un taux de collecte de 100%.

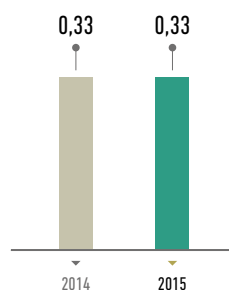
De 2008 à 2015, la consommation moyenne d'eau, est passée de $0,42$ à $0,35 \text{ m}^3/\text{m}^2\text{SHON/an}$; avec le déploiement de solutions permettant l'optimisation des consommations (sanitaires, arrosage...) et la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie dans le cadre de développements nouveaux. Parmi ces initiatives, citons le contrat de gestion de l'eau souscrit par Orange, ayant permis d'identifier plusieurs pistes de réduction des consommations d'eau et de chasse aux fuites d'eau. La mise en œuvre de ces solutions a permis une baisse de plus de 20% sur les consommations d'eau de ce portefeuille d'actifs parisiens. Le graphe ci-après retrace l'historique des ratios de consommation.

La consolidation de ces données montre une stabilité des consommations d'eau sur le portefeuille ainsi qu'à périmètre constant.

INTENSITÉ EAU DU PARC (m³/m²SHON/an)



INTENSITÉ EAU DU PARC, À PÉRIMÈTRE CONSTANT (m³/m²SHON/an)



2.3.5.5. Trajectoire déchets

Sensible à l'avènement de l'économie circulaire, Foncière des Régions s'attache à développer la prise de conscience sur les enjeux liés aux déchets en promouvant la collecte sélective, tant auprès de ses locataires, que de ses équipes pour ses propres locaux ou sur ses chantiers (développements, rénovations, grosses réparations).

Une réglementation stricte encadre l'enlèvement des déchets alimentaires pour les restaurants d'entreprise (obligation d'installer des bacs à graisse, etc.)

2.3.5.5.1. Bilan de la période 2008/2015

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 2015, 100% bénéficient d'une collecte sélective. Sur quelques sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui a permis, dans la séquence 2008/2015, de suivre les tonnages de déchets par typologie et la part de déchets recyclés (cf. chapitre 2.11.3.1). C'est le cas également dans les locaux parisiens et messins de Foncière des Régions où 100% du papier et du carton sont recyclés.

Enfin, les opérations de développement et les rénovations font l'objet d'un suivi rigoureux à l'égard de la production et du traitement des déchets, au même titre qu'à l'égard des consommations d'énergie et d'eau. L'exemple tiré du bâtiment Askia (programme Cœur d'Orly) livré courant 2015, montre combien la quote-part recyclée des déchets (92,52%) est devenue importante sur les chantiers de Foncière des Régions. En définitive, la part des déchets enfouie ou mise en décharge n'est que de 2,66% sur ce chantier comme le montre le tableau ci-après.

EXTRAIT DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL CONSOLIDÉ D'UN CHANTIER

Cœur d'Orly – Bâtiment Askia	
Surface Bureaux (m²SDP)	19 023
Énergie consommée	1 832 393 kWhcf dont 707 965 kWhcf liés à la base vie
Eau	3 079 m³ dont 1 587 m³ liés à la base vie
Déchets non dangereux (DIB) (tonnes)	817 tonnes
Dont % recyclés/réemploi	92,52%
Dont % incinérés dont valorisation énergétique	4,82%
Dont % enfouis/mis en décharge	2,66%
Dont % gérés par la collectivité	N/A
Déchets dangereux (tonnes)	0,5
Déchets inertes (tonnes)	416

2.3.6. Faire de chaque site un levier de Biodiversité

La biodiversité constitue depuis plusieurs années un axe fort de la politique de développement durable de Foncière des Régions. La politique biodiversité du groupe est relatée au chapitre 2.8.4. Pionnier en ce domaine, le groupe s'est impliqué en 2015 dans le développement de projets immobiliers précurseurs dans la prise en compte de la biodiversité.

2.3.6.1. Carré Suffren, premier site en exploitation labellisé BiodiverCity

L'immeuble Carré Suffren est le premier site en France dont la rénovation des espaces verts est labellisée BiodiverCity®. Ce label vise à promouvoir des constructions plus écologiques prenant en compte les systèmes vivants et améliorant le cadre de vie sans augmenter les charges d'exploitation (cf. encadré).

Ressortant du schéma classique constitué de pelouses et de haies d'ifs, le projet « Jardins vivants » a privilégié des végétaux indigènes réclamant peu d'eau et favorisant la vie d'une faune plus variée (nichoirs à oiseaux, à insectes...) : prairies naturelles (favorable aux pollinisateurs sauvages), arbustes (sureau...), arbres fruitiers accessibles aux occupants (groseilliers, cassis, noisetiers...), création d'un mur végétalisé.

En tendant vers un entretien sans produits phytosanitaires, en consommant moins d'eau, en supprimant la tondeuse à gazon au profit du recours ponctuel à des moutons, en réduisant considérablement la production de déchets et en faisant en sorte que 30% minimum des déplacements des jardiniers se font en métro, ce qui réduit les émissions de CO₂, le projet des « Jardins vivants » s'avère vertueux à plusieurs égards. Les soins supplémentaires qu'il réclame sont compensés financièrement par la suppression de la douzaine de tontes annuelles des pelouses.

À travers le site Carré Suffren, Foncière des Régions s'est également impliquée dans une démarche de science participative initiée par le Muséum national d'Histoire naturelle : Vigie-Chiro. Ce programme vise à suivre les populations de chauve-souris. Deux enregistrements ont eu lieu entre juin et juillet 2015 et ont permis de découvrir que le site constituait une zone de chasse intéressante pour la Pipistrelle commune, *Pipistrellus pipistrellus*, espèce la plus fréquente en milieu urbain.

Carré Suffren est également un site pilote pour tester l'indicateur HQE Performance Biodiversité 2015 : Biodi(V)strict.

BiodiverCity® est le premier label de construction portant sur la biodiversité. Il est organisé autour de quatre axes :



L'engagement : Axe du Maître d'ouvrage : cet axe vise à évaluer l'implication, la connaissance du sujet, le management de projet en faveur de la biodiversité.



Le projet : Axe de la Maîtrise d'œuvre : innovations, à travers l'architecture du site et la conception des espaces verts, sur la place de la nature, même en zone urbaine dense.



Le potentiel écologique : Axe de l'écologue : évaluation des potentialités écologiques du site pour l'accueil de la biodiversité



Les aménités : Axe des utilisateurs : cet axe vise à valoriser, pour les occupants et les riverains des bâtiments, les services et avantages tirés de la biodiversité.

2.3.6.2. Analyse sur la base des indicateurs Biodiversité de la GRI 4

Le reporting de Foncière des Régions est conforme à la version G4 du Global Reporting Initiative (GRI). Celle-ci propose quatre indicateurs de performance des organisations en matière de biodiversité. Des analyses ont été menées sur 16 sites de bureaux détenus et gérés par Foncière des Régions afin d'évaluer leur performance au regard des indicateurs GRI.

♦ Sensibilité des sites liés à leur proximité à des zones d'intérêts écologiques (EN11) :

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 en zones riches en biodiversité.

Des analyses cartographiques ont été réalisées pour répondre à cet indicateur. Toutes les zones protégées (Natura 2000, Arrêtés de Protection de Biotope) et riches en biodiversité (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique dites ZNIEFF) ont été identifiées dans des rayons de 1, 2 et 5 km autour des sites concernés. Les analyses ont montré qu'aucun site n'était situé sur une zone d'intérêt écologique

telles qu'elles sont définies par la GRI. 6% des sites ne comprenaient aucune zone d'intérêt écologique dans un rayon de 5 km et la plupart des sites (69%) étaient à moins de 5 km de ZNIEFF ou à moins de 2 km d'une zone Natura 2000. Seuls 25% des sites pouvaient être considérés comme « sensibles » car se trouvaient moins de 5 km de plusieurs zones d'intérêt comme les ZNIEFF et de zones soumises à la réglementation comme les zones Natura 2000 ou des Arrêtés de protection de biotope.

Compte tenu de la superficie des sites et de la configuration de leurs espaces verts, leur impact peut être considéré comme faible sur ces zones. Toutefois, l'activité de construction et l'exploitation des bâtiments a 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 consommation de matériaux de construction peut avoir des impacts indirects sur la « biodiversité grise », c'est-à-dire la biodiversité impactée par l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux de construction. Les impacts liés à l'exploitation sont principalement liés à la conception et à la gestion des bâtiments et des espaces verts. Foncière des Régions s'est dotée de deux Chartes Biodiversité, l'une pour les opérations de construction ou de rénovation, l'autre pour les sites en exploitation. Leur objectif commun est de maximiser l'attractivité des sites pour la biodiversité.

Conclusion : sur le critère EN11, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme Performante.

- ♦ **L'impact des sites sur les zones d'intérêt écologique (EN12) :** cet indicateur renseigne sur les impacts directs ou indirects des emprises foncières ou activités des organisations sur la biodiversité présentes dans des sites d'intérêt écologique.

Des inventaires naturalistes ont montré que les sites de Foncière des Régions n'avaient été construits sur aucun habitat protégé ou restauré et qu'aucune espèce figurant sur liste rouge n'avait été identifiée sur les sites.

Sur le critère EN12, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme Assez Performante.

- ♦ **La présence des sites sur des habitats protégés ou restaurés (EN13) :** cet indicateur permet de mesurer la superficie et l'emplacement des habitats protégés ou restaurés sur l'emprise des activités de l'organisation.

Parmi tous les habitats présents sur les sites de Foncière des Régions ayant fait l'objet d'analyses et de visites écologiques, aucun ne s'inscrit dans des habitats restaurés ou protégés. L'impact de ces sites sur des habitats protégés ou restaurés est donc nul.

Sur le critère EN13, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme Très performante.

- ♦ **L'impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'IUCN (EN14) :** cet indicateur évalue le nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'IUCN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités de Foncière des Régions, par niveau de risque d'extinction.

Les diagnostics écologiques réalisés dans le cadre des certifications BREEAM In-Use obtenues n'ont pas permis d'observer d'espèces animales figurant sur les listes rouges de l'IUCN. Cet impact est donc nul.

Sur le critère EN14, l'activité de Foncière des Régions peut être considérée comme Très performante.

2.3.7. Sécurité environnementale et santé des consommateurs

Qualité de l'air, acoustique, éclairage, nombreux sont les facteurs de qualité de l'environnement de travail qui influent sur la santé, le bien-être et la performance des salariés.

2.3.7.1. La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

La qualité de l'air intérieur dans les immeubles tertiaires est liée à la fois aux embellissements utilisés (moquettes, peintures, matériaux des faux plafonds...), aux matériels situés dans les locaux (imprimantes...), au trafic routier et à l'environnement où est localisé l'immeuble ainsi qu'aux caractéristiques et au bon entretien des installations de chauffage et de climatisation.

Foncière des Régions est attentive à chacun de ces leviers. Elle recourt à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+) pour préserver le confort et la santé des occupants.

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), concourant à la création du premier référentiel de données relatives à la qualité d'air intérieur dans les immeubles de bureaux, disponible grâce aux mesures réalisées (composés organiques volatils, ozone, dioxyde d'azote, particules, etc.). Reproduites à deux saisons contrastées (été/hiver) et dans des configurations variées, notamment à des étages différents des immeubles, ces mesures permettent de comprendre l'effet de certains paramètres : proximité routière, influence de la température, etc. Cette étude a également révélé la contribution des émissions de composés volatils par les produits de nettoyage des sols. Une diminution des concentrations en aldéhydes dans l'air a été observée dans des espaces où un produit moins émissif était utilisé pour le nettoyage quotidien des sols.

2.3.7.2. Limiter les nuisances sonores

Le bruit est l'un des facteurs liés au bâtiment ayant l'un des impacts les plus lourds sur la productivité des salariés. 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. Cette préoccupation se développe dans un contexte de demande croissante en faveur de locaux de type *open space* modulables et de densification urbaine. Sur ses développements et rénovations, Foncière des Régions s'attache à réduire l'exposition des occupants aux nuisances sonores extérieures et à réduire les nuisances sonores de l'immeuble (équipements en toiture...) vis-à-vis des riverains.

2.3.7.3. Utilisation des sols

Foncière des Régions s'attache à limiter 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 la volonté de ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles, ainsi qu'à la prise en compte des risques d'inondation. Les opérations Cœur d'Orly, Respiro (Nanterre), New Vélizy (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.

Durant l'année 2015, Foncière des Régions n'est pas visée par une obligation d'assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation.

2.3.7.4. S'adapter aux conséquences du changement climatique

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 :

- ♦ réduire la vulnérabilité des occupants aux effets d'une période de canicule, en renforçant les exigences de confort d'été dans les bâtiments
- ♦ analyser les risques d'inondations fluviales, (plan de prévention des risques d'inondation – PPRI) ou maritimes, permanentes ou temporaires, issues de la remontée du niveau de la mer et de l'effet des tempêtes
- ♦ 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)
- ♦ mettre en place des dispositions préconisées dans les règlements des plans de prévention des risques naturels (PPRN).

Foncière des Régions instruit un reporting portant sur les différents risques considérés comme pertinents au regard de ses activités :

Risques	Nombre de sites concernés		
	2013	2014	2015
Mouvement de terrain	44	46	44
Séisme	2	2	1
Inondation	84	75	81
Effet thermique	3	3	3
Effet de suppression	3	3	3
Effet toxique	2	2	2
Sécheresse	13	10	8
Avalanche	0	0	0
Feux de forêt	9	10	8
Crue torrentielle	0	0	0
Cyclone	0	0	0
Remontée de nappe	2	2	2
Volcan	0	0	0
Minier	0	0	0
Autres risques miniers	1	1	1
Autres risques naturels	32	30	30
TOTAL	195	184	183

2.3.7.5. 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, ainsi que 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 actifs Bureaux. Certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...), d'un suivi périodique (amiante par exemple) ou d'analyses ponctuelles (légionnelle...).

Chaque immeuble fait l'objet de tous les diagnostics réglementaires. Foncière des Régions s'appuie pour cela sur une équipe dédiée en charge de ces sujets de sécurité environnementale. Elle intervient dès l'analyse des acquisitions, puis durant la période de gestion, et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (data-room).

Au 31 décembre 2015, les principaux risques sur le patrimoine Bureaux de Foncière des Régions, portant sur 355 sites (vs 375 au 31 décembre 2014, différence s'expliquant par des cessions), sont les suivants :

Domaine	Diagnostics établis			
	2014		2015	
Risques naturels et technologiques – nombre de cas examinés	375 ⁽¹⁾	100%	355	100%
Tours aéroréfrigérantes – nombre de sites concernés	2 ⁽²⁾	100%	2	100%

⁽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.

2.4. UNE POSITION DE LEADER DANS L'HÔTELLERIE EN EUROPE

Avec un portefeuille de plus de 400 hôtels en Europe, Foncière des Régions est l'un des leaders européens dans l'hôtellerie, à travers sa filiale Foncière des Murs.

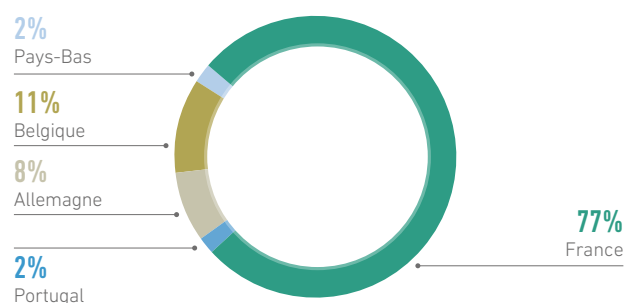
Spécialisée dans la détention et la gestion de murs d'hôtels, d'immeubles de santé et de commerces, Foncière des Régions s'est diversifiée en 2015 dans la gestion directe d'hôtels. Foncière des Régions possède un savoir-faire reconnu dans sa capacité d'acquisition et de valorisation de portefeuilles immobiliers externalisés par des acteurs de premier plan dans les secteurs de l'hôtellerie (AccorHotels, B&B Hôtels, Louvre Hotels, NH Hotel Group, MEININGER...), ainsi que dans la restauration (Courtepaille, Quick), les loisirs (Club Méditerranée), la santé (Korian) et les commerces (Jardiland).

Foncière des Régions procède chaque année à des arbitrages (55 M€ cédés en 2015) et se recentre davantage sur l'hôtellerie en accompagnant de grandes enseignes dans leur développement européen (B&B Hôtels, MEININGER...) soit 331 M€ investis en 2015. **Le taux d'occupation des actifs reste de 100% à fin 2015, avec des baux longs offrant une durée résiduelle de 10,7 ans en moyenne.** Au 31 décembre 2015, la

valeur du portefeuille de Foncière des Régions dans le secteur de l'Hôtellerie et des Murs d'exploitation s'élève à 3,5 Md€, pour une surface totale de 1,52 million de m².

Les équipes de l'activité Hôtels et Murs appartiennent à l'Unité Économique et Sociale de Foncière des Régions.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (en valeur)



2.4.1. Innover pour accompagner les utilisateurs

Le marché hôtelier évolue rapidement avec l'arrivée de nouveaux concepts et d'acteurs de l'Internet. Les modes de vie et les besoins des consommateurs et des locataires connaissent des changements rapides que Foncière des Régions anticipe et accompagne. Sa stratégie européenne favorise la diversification de ses partenariats et des concepts exploités sur son parc. Par exemple, l'achat de l'hôtel 4* NH Amsterdam (48,3 M€), de deux hôtels Motel One en Allemagne début 2015 ou encore la mise en place d'un partenariat avec MEININGER (première opération à Munich signée en 2015 pour la conversion d'un immeuble de bureaux en hôtel), participent de cette diversification. MEININGER est en effet à l'origine d'un concept d'hôtels hybrides loués à la chambre ou au lit, s'adressant aussi bien aux familles qu'à une clientèle d'affaires.

Toujours soucieuse d'innover et d'accompagner ses partenaires, Foncière des Régions a décidé en 2014 de créer une nouvelle structure afin d'acquérir des fonds de commerce en plus des murs d'exploitation, aux côtés des grandes enseignes hôtelières en Europe. Animée par des professionnels de la gestion d'hôtels, cette structure a une capacité d'investissement importante. Ses premières acquisitions, intervenues dès 2015, ont concerné neuf hôtels Motel One en Allemagne, pour un montant de 49,7 M€, en vue de leur transformation en hôtels « Première Classe » (gérés avec le groupe Louvre Hotels), et l'acquisition en VEFA auprès d'Eiffage d'un hôtel Pullman de 305 chambres (55 M€) sur le site de Roissy-pôle (aéroport Roissy-Charles de Gaulle), exploité par Accor, également à travers un contrat de management.

2.4.2. Vers 66% d'immeubles certifiés

Foncière des Régions s'est fixé deux **objectifs structurants** qui concourent à améliorer la performance environnementale de son parc : **obtenir une certification pour 100% des nouveaux développements, et détenir, d'ici 2020, 66% d'Hôtels et Murs certifiés, HQE/BREEAM ou ISO, d'ici fin 2020.**

2.4.2.1. La certification, levier d'amélioration de la performance environnementale

Pour Foncière des Régions, la certification permet de caractériser un niveau de performance, de la rendre plus lisible et comparable. Les certifications retenues correspondent aux besoins et spécificités sectorielles. Il s'agit donc de HQE et BREEAM (pour la construction et/ou l'exploitation), d'ISO 14001 et 50001 (retenus par plusieurs locataires comme solution pertinente

pour la gestion environnementale), ainsi que de *Green Globe*, spécialement adaptée à l'activité des centres de vacances, et que Club Méditerranée a obtenu notamment pour le site de Da Balaia, détenu par Foncière des Régions au Portugal.

Au 31 décembre 2015, 33,7% ⁽¹⁾ **des immeubles Hôtels et Murs détenus en Europe par Foncière des Régions** répondent déjà à cet objectif, consistant dans une large mesure (31,2%) en actifs dont la gestion environnementale bénéficie d'une certification ISO 14001.

En 2015, la certification BREEAM In-Use est expérimentée sur quelques immeubles. Ainsi, le Courtepaille de Guyancourt est le **premier restaurant au monde certifié BREEAM In-Use** ; même caractère pionnier dans les expérimentations de BREEAM In-Use réalisées avec B&B Hôtels et Jardiland. Au-delà du caractère novateur de ces démarches, c'est le partage des enseignements et la volonté de verdir le portefeuille qui a mobilisé les acteurs.

2.4.3. Accélérer la transition environnementale du patrimoine

2.4.3.1. Bilan positif de la période 2008/2015 et objectifs 2015/2020

Les objectifs sur la période 2010/2015 résidaient dans la mesure des performances environnementales du parc, avec un objectif de collecte de 100% des données, pour renforcer notre connaissance des performances du patrimoine Hôtels et Murs, ce qui a permis de déterminer des objectifs pertinents pour ce secteur. La totalité des immeubles étant loués à des locataires uniques,

ceux-ci acquittent les dépenses liées à leurs consommations d'énergie et d'eau ainsi qu'aux déchets. Malgré la mise en place des annexes environnementales à partir de 2010, il n'a pas été possible de collecter 100% des consommations comme prévu initialement, les locataires eux-mêmes ne disposant pas toujours de ces informations. En outre, certaines facturations basées sur des estimations ne sont pas exploitables. Pour 2015, le reporting recouvre environ 88% du périmètre de reporting en surface [Cf. chapitre 2.11.3.2].

⁽¹⁾ En valeur/part de groupe.

Thèmes	Objectifs 2010/2015	Réalisations 31/12/2015	Objectifs 2015/2020	Délais
Verdir le patrimoine		33,7% d'immeubles verts au 31/12/2015	Détenir 2/3 d'actifs certifiés HQE ou BREEAM et/ou ISO 14001 ou 50001 à fin 2020, ou <i>Green Globe</i> , dont au moins la moitié certifiés HQE ou BREEAM	2020
	100% de développements « verts »	1 immeuble certifié HQE au 31/12/2015	100% de développements et restructurations « verts »	Permanent
Améliorer la performance énergétique	Mesurer et réduire les consommations d'énergies	(-) 33,8% de 2008 à fin 2015 : 457 kWh/m ² SHON/an en 2015 vs 690 kWh/m ² SHON/an en 2008	Réduire de - 40% les consommations d'énergie sur la période 2008/2020 Objectif : 415 kWh/m ² SHON/an	2020
	Mesurer et suivre les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du périmètre de reporting	(-) 42,1% de 2008 à fin 2015 ; 33 kgCO ₂ /m ² SHON/an en 2015 vs 57 kgCO ₂ /m ² SHON/an en 2008	Réduire de - 40% les émissions de CO ₂ entre 2008 et 2020 Objectif : 33,6 kgCO ₂ /m ² SHON/an	2020
Mener la transition écologique	Mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100% du périmètre de reporting	(-) 28,3% de 2008 à fin 2015 : 1,65 m ³ /m ² /an en 2015 vs 2,3 m ³ /m ² /an en 2008	Rester en deçà d'une consommation de 2 m ³ SHON/an	2020
Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité	Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Ouverture de l'outil Proxexi à l'ensemble des collaborateurs	Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Permanent
Favoriser les transports propres	Détenir 80% d'hôtels accessibles en transports en commun	93% (en valeur) à moins de 10 minutes (1 km) de transports en commun	Détenir 80% d'hôtels accessibles en transports en commun	2020

2.4.3.2. Trajectoire énergétique

Le plan d'action 2015/2020 a notamment pour objectif la réduction de 40% les consommations d'énergie sur la période 2008/2020 pour atteindre une consommation moyenne d'énergie du portefeuille à 415 kWh/m²SHON/an.

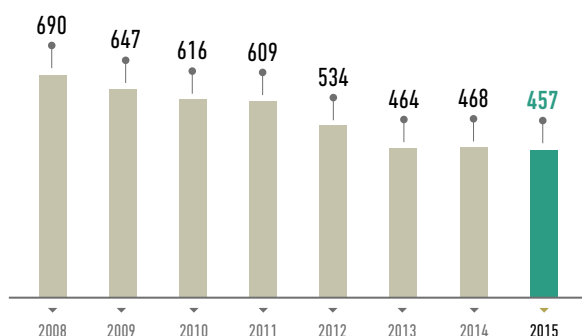
Les données de consommation d'énergie sont collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Les deux graphiques ci-après présentent les résultats avec corrections climatiques (été et hiver), calculées par le CSTB, de façon à les rendre plus comparables depuis 2008, année de référence pour Foncière des Régions. Les tableaux du chapitre 2.11.3.2 présentent le détail des consommations 2014 et 2015.

Il est à noter que, suite à la réception de justificatifs complémentaires de la part de l'un des locataires, les données d'énergie qui sont publiées dans le présent rapport ont été recalculées pour l'année 2014 par rapport à la version de l'année dernière (243 kWh/m²SHON/an vs 246 et 468 kWh/m²SHON/an vs 459). Cette légère modification apporte une meilleure précision des résultats et offre une information plus fidèle.

Les consommations d'énergie primaire ont fait l'objet d'une réduction de 33,8% durant la période 2008/2015, corrélative 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, chauffages...). Le graphe ci-après montre qu'après une forte baisse entre 2008 (690 kWh/m²SHON/an) et 2013 (464 kWh/m²SHON/an), la diminution des consommations se stabilise et marque une pause en 2014 et 2015.

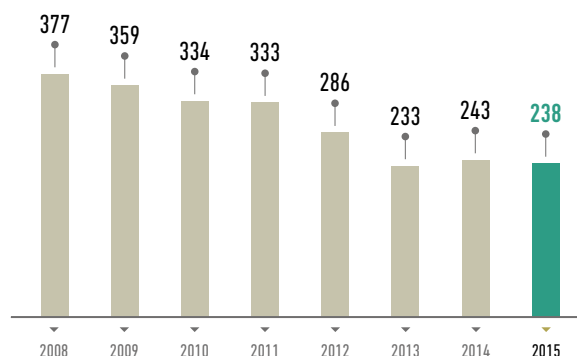
INTENSITÉ D'ÉNERGIE PRIMAIRE

(kWh_{ep}/m²SHON/an)



INTENSITÉ D'ÉNERGIE FINALE

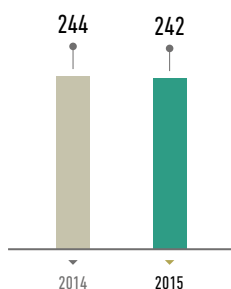
(kWh_{ef}/m²SHON/an)



La stabilité des consommations entre 2014 et 2015 est confirmée par le graphe ci-après, qui montre la consommation moyenne d'énergie finale à périmètre constant, calculée avec correction climatique.

INTENSITÉ D'ÉNERGIE FINALE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(kWh_{ef}/m²SHON/an)



100% des immeubles Hôtels et Murs de Foncière des Régions sont mono-locataires. 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 » de l'article 606 du code civil ainsi que la fiscalité. En définitive, ce sont les locataires qui, dans tous les cas, gèrent les immeubles, les abonnements et les factures portant sur l'énergie. Ce sont donc les locataires qui ont porté l'obligation d'audit énergétique née du décret du 24 novembre 2014.

2.4.3.3. Trajectoire carbone

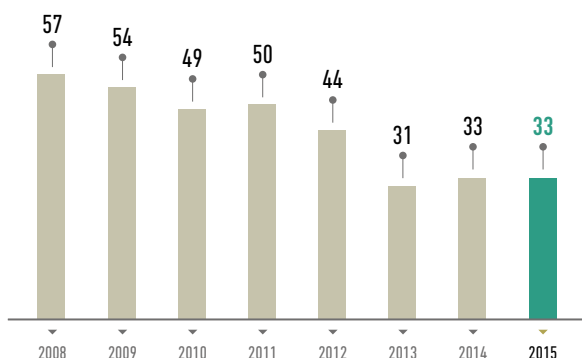
La mesure de l'empreinte carbone est calculée par le CSTB à partir des données de consommation d'énergie collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Le tableau du chapitre 2.11.3.2 détaille les résultats de ces calculs.

Pour la période 2015/2020, l'objectif est de réduire de 40% les émissions de CO₂ entre 2008 et 2020 pour atteindre une moyenne sur le portefeuille de 33 kgCO₂/m²SHON/an.

Depuis 2008, les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille sont passées de 57 kgeqCO₂/m²SHON/an en 2008, année de référence, à 33 kgeqCO₂/m²SHON/an en 2015 soit 42,1% de baisse. Le ratio d'émission reste stable entre 2014 et 2015, passant à périmètre constant de 33,3 à 33 kgCO₂/m²SHON/an, comme le montrent les graphes ci-après.

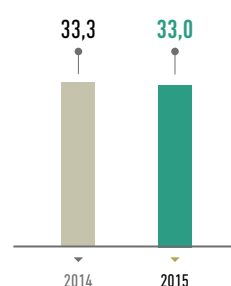
INTENSITÉ CARBONE DU PARC

(kgeqCO₂/m²SHON/an)



INTENSITÉ CARBONE DU PARC, À PÉRIMÈTRE CONSTANT

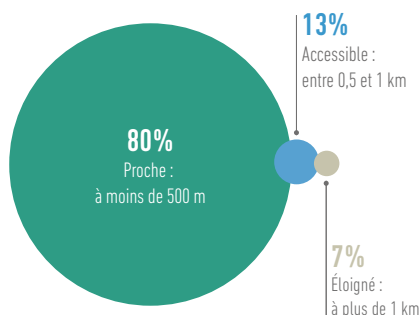
(kgeqCO₂/m²SHON/an)



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 parcs français d'hôtels de l'offre de transports en commun. À fin 2015, 93% des hôtels de son parc sont situés à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun.

ACCESSIBILITÉ HÔTELS AU 31/12/2015

(en valeur)



Rappelons que l'objectif 2015/2020 en ce domaine est de continuer à détenir au moins 80% d'hôtels accessibles en transports en commun.

La construction du B&B Hôtels de la Porte des Lilas a donné lieu à la première analyse du cycle de vie (ACV) réalisée en France sur un hôtel. Pour Foncière des Régions et son activité Hôtels

et Murs, l'ACV est un outil de mesure permettant d'étudier les différents impacts d'un projet : énergie et énergie grise, carbone, matériaux, eau, déchets... L'étude qui a été conduite a été modélisée sur 50 ans ; elle portait sur les 11 indicateurs du programme HQE Performance et a permis d'éclairer la pertinence de certains choix d'équipements notamment. Cette ACV a été communiquée au CSTB dans le cadre de la Charte HQE Performance dont le groupe est partenaire.

2.4.3.4. Trajectoire eau

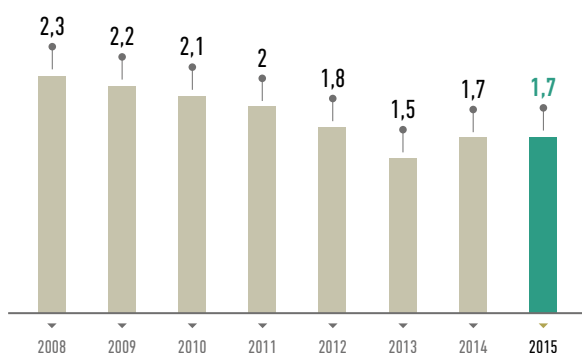
Les locataires du portefeuille Hôtels et Murs de Foncière des Régions ont mis en place des programmes de réduction des consommations d'eau, qui passent par la sensibilisation de leurs équipes et de leurs clients.

L'objectif 2015/2020 concernant la consommation moyenne d'eau, est de rester en deçà de 2 m³/m²SHON/an en moyenne sur l'ensemble du parc en exploitation.

En 2015, la consommation moyenne est de 1,65 m³/m²SHON/an, équivalente à celle de 2014, faisant ressortir une baisse de 28,3% de la consommation d'eau moyenne depuis 2008, année de référence de Foncière des Régions dans le suivi des fluides. Les efforts réalisés depuis 2008 ont montré des résultats significatifs ; il semble néanmoins qu'un seuil soit atteint, autour de 1,7 m³/m²SHON/an en deçà duquel il sera difficile de descendre.

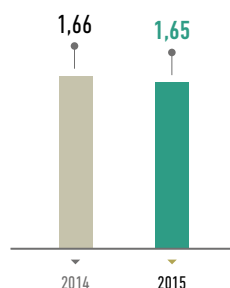
INTENSITÉ EAU DU PARC

(m³/m²SHON/an)



INTENSITÉ EAU DU PARC, À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(m³/m²SHON/an)



2.4.3.5. 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. De même, les établissements de santé (Korian) sont astreints à des règles propres aux établissements de santé qui garantissent l'optimisation du traitement des déchets.

Parallèlement, l'enlèvement des déchets banals est le plus souvent réalisé par des collectivités ou des concessionnaires des villes qui assurent ce service sans communiquer d'informations sur les volumes ou tonnages enlevés.

Les municipalités tendent à généraliser le tri des déchets : à fin 2015, sur 73% des immeubles du périmètre de reporting renseignés au sujet de l'existence ou non de tri sélectif (vs 75% à fin 2014), 100% bénéficient d'une collecte sélective.

2.4.3.6. Maîtriser les risques sanitaires

Les contrats de bail des Hôtels et Murs 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. Cependant, des diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol... sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente de chaque immeuble. 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.

En 2015, Foncière des Régions, pour son patrimoine Hôtels et Murs, n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou 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. Aucun terrain détenu ne fait l'objet d'une obligation d'être assaini ou dépollué pour permettre son exploitation légale.

2.5. LA LOGISTIQUE, UN CADRE RÉGLEMENTAIRE SPÉCIFIQUE

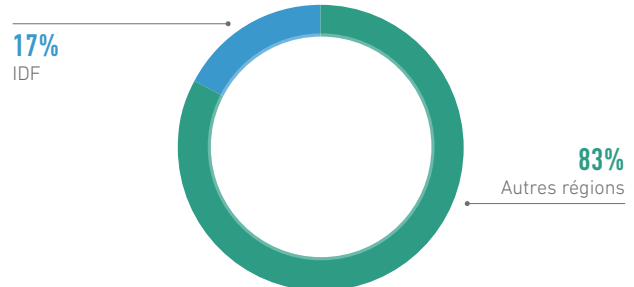
L'activité Logistique de Foncière des Régions a fait l'objet de cessions significatives en 2014 puis 2015, le groupe ayant accélééré son recentrage stratégique sur ses activités core.

Au 31 décembre 2015, le portefeuille logistique représente 8 immeubles pour un montant total de 163 M€ (vs 288 M€ fin 2014), soit moins de 5% de la valeur du groupe. Le reporting RSE a donc été allégé en 2015 pour s'attacher aux enjeux les plus matériels pour Foncière des Régions.

Les équipes en charge du portefeuille Logistique font partie de l'UES Foncière des Régions.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE LOGISTIQUE

(en valeur)



2.5.1. Des enjeux propres à la logistique

Les immeubles de Logistique sont constitués d'une partie principale dédiée au stockage et d'une partie bureaux ; ils ne sont soumis à la Réglementation Thermique que pour les locaux de bureaux, les surfaces de stockage chauffées à moins de 12° (afin de conserver les stocks hors gel) n'y étant pas soumises.

Du point de vue des consommations d'énergie et des émissions carbone, l'impact d'un immeuble Logistique est marginal par

rapport à celui des transports des stocks entrants et sortants. Au regard des enjeux énergétiques et climatiques, la qualité des emplacements est donc déterminante dans l'activité Logistique. La proximité avec les centres-villes facilite par exemple l'usage de véhicules électriques. Les actifs Logistique de Foncière des Régions bénéficient de localisations pertinentes au regard du maillage autoroutier, ferré, voire fluvial ou maritime.

2.5.2. Une politique RSE adaptée à un contexte de vente

Dans ce contexte, les actions environnementales sur le portefeuille Logistique sont centrées sur le suivi des fluides et la maîtrise des charges, les enjeux de biodiversité qui se recoupent avec la politique groupe, le suivi des risques sanitaires et environnementaux et, dans tous les cas, les autorisations d'exploiter et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), enjeux primordiaux pour la logistique.

Compte-tenu de la baisse significative du nombre d'immeubles, les comparaisons de consommations ne sont plus pertinentes. Un état des diagnostics de performance énergétique peut néanmoins être dressé. Il montre la qualité et la performance du portefeuille de Foncière des Régions. Au 31 décembre 2015, la répartition du portefeuille s'établit comme suit :

CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES – BILAN EN %

Étiquette ($kWh/m^2/an$)	Valeur	En surface
≤ 50 A	15,3%	13,9%
51-90 B	49,3%	57,7%
91-150 C	28,8%	25,6%
151-230 D	0,0%	0,0%
231-330 E	0,0%	0,0%
331-450 F	0,0%	0,0%
> 450 G	6,6%	7,7%
Diagnostics réalisés	100%	100%

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – BILAN EN %

Étiquette climat ($kg_{eq}CO_2/m^2/an$)	Valeur	En surface
≤ 5 A	31,6%	36,2%
6-10 B	26,1%	23,1%
11-20 C	27,3%	25,8%
21-35 D	15,0%	14,9%
36-55 E	0,0%	0,0%
56-80 F	0,0%	0,0%
91-110 G	0,0%	0,0%
Diagnostics réalisés	100%	100%

2.5.3. Une gestion rigoureuse des risques environnementaux

L'activité Logistique de Foncière des Régions s'attache à disposer des autorisations et déclarations d'exploitation pour tous ses sites. En effet, le risque environnemental est principalement suivi, pour la Logistique, *via* les autorisations et les déclarations d'exploitation des installations classées et *via* la maîtrise du risque incendie. Au 31 décembre 2015, Foncière des Régions était titulaire en direct et en propre de 100% des arrêtés d'autorisations et déclarations (vs 90% à fin 2014 et 84% à fin 2013), et n'a été visée par aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité en 2014.

Outre les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui constituent un enjeu majeur pour l'activité Logistique, les différents diagnostics obligatoires (DPE, DTA...) sont également réalisés. Les études et diagnostics concernant les différents risques sont coordonnés par une équipe dédiée aux portefeuilles tertiaires, qui centralise et suit 23 risques identifiés et maîtrisés, notamment : inondation (2 sites), mouvement de terrain (1), séisme (1) effet de suppression (1), effet toxique (1), sécheresse (0), cyclones (0), remontée de nappe (0), etc.

2.6. UNE GESTION DYNAMIQUE DES PORTEFEUILLES RÉSIDENTIELS

Foncière des Régions a continué en 2015, à renforcer sa place dans le secteur Résidentiel allemand *via* sa filiale Immeo SE avec notamment l'achat d'immeubles à Berlin, à Dresde, portant son portefeuille à 46 653 logements. En France, Foncière des Régions détient 60% de Foncière Développement Logements, qui est propriétaire de 1 619 logements. Le chapitre ci-après relate les objectifs et réalisations de ces deux filiales en matière d'environnement.

2.6.1. Les enjeux environnementaux du résidentiel européen

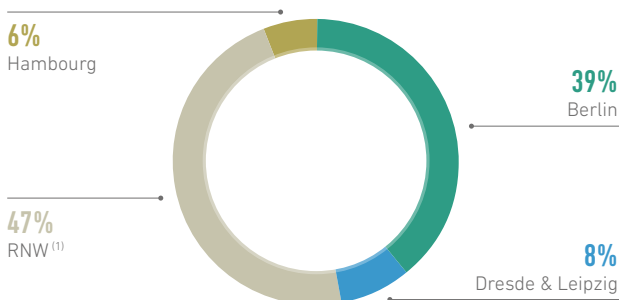
Les politiques énergétiques et environnementales allemande et française s'inscrivent dans la stratégie européenne de développement durable (SEDD) de 2001, et dans les directives européennes qu'elle a induites depuis, comme la directive européenne sur l'efficacité énergétique (2012/27/UE). En 2015, la COP 21 a donné une nouvelle impulsion pour évoluer vers une société bas-carbone : chaque État a pris des engagements en faveur d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre, et les législations se durcissent progressivement, notamment à l'égard de la construction et de la rénovation des immeubles en faveur d'une meilleure prise en compte en matière de consommations d'énergie et eau. Ces mesures représentent plusieurs enjeux pour le secteur Résidentiel : réduire l'empreinte environnemen-

tale et la dépendance énergétique des États d'une part, assurer une meilleure maîtrise des charges en faveur des particuliers (solvabilité des ménages) d'autre part.

En Allemagne comme en France, le résidentiel comporte une forte composante sociale et est intimement lié à des questions d'urbanisme, de mixité urbaine et sociale, de rationalisation des espaces urbains, d'accessibilité et de transports. Ce secteur est soumis à des réglementations qui lui sont propres (concernant le plomb, la sécurité sanitaire, conformité des installations gaz, électricité, etc.). La SEDD vise ainsi cinq thèmes majeurs sur le long terme : changement climatique, transports, santé, ressources naturelles et pauvreté-exclusion sociale.

2.6.2. Immeo SE, modèle allemand de la RSE intégrée

En 2015, Immeo SE a poursuivi sa diversification géographique en faveur de métropoles dynamiques, avec l'acquisition de 2 477 logements à Berlin (222 M€) notamment. Ces investissements dans des marchés dynamiques et attractifs, et les travaux de modernisation des immeubles concourent à la valorisation du patrimoine dans la durée.



(1) Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

2.6.2.1. Trajectoire énergétique

Le Plan intégré énergie et climat, adopté en août 2008 par le Gouvernement fédéral allemand a fixé un objectif de réduction des gaz à effet de serre de 40% entre 1990 et 2020. La part du nucléaire dans la production nationale d'énergie est passée de 28% en 1990 à 16% en 2014. Cette réduction va s'accélérer dans les prochaines années, s'accompagnant d'un déploiement des énergies nouvelles, notamment via l'éolien, la géothermie et le photovoltaïque. Néanmoins, 43% de la production électrique allemande était encore issu du charbon en 2014. À partir de 2021, les permis de construire déposés en Allemagne devront exclusivement viser la construction de bâtiments passifs, la directive européenne *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD) indiquant « environ zéro énergie ». La transposition en droit allemand de cette directive européenne a donné lieu à des réglementations thermiques des bâtiments dites EnEv (*Energieeinsparverordnung* 2007, 2009 et 2014).

L'EnEv 2014 prévoit l'obligation d'améliorer de 12,5% la performance énergétique des bâtiments nouveaux par rapport à la réglementation EnEv 2009 et, sur le parc existant, d'améliorer de 30% l'efficacité énergétique après travaux de rénovation.

Attentive à ces évolutions ainsi qu'aux préoccupations de ses locataires, Immeo SE réalise des travaux continus visant à réduire la consommation énergétique de ses immeubles. Pose de double vitrage (plus de 85% du parc), remplacement de chaufferies en faveur d'installation plus performantes, voire isolation par façade dans certains cas, participent à cette dynamique, dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

En 2015, 3 285 logements Immeo SE ont été rénovés et modernisés afin de mieux les relouer et de les valoriser. Deux projets majeurs sont à mentionner en 2015, Gallwitzallee et Goldammerstr à Berlin, où 519 logements ont bénéficié de rénovations thermiques. Également cette année, 713 logements ont bénéficié de travaux de remplacement de fenêtres par du double vitrage PVC. En outre, 4 300 m² de plafonds ont été isolés au niveau des derniers étages. Parallèlement, 29 150 m² de façades ont été isolées par l'extérieur. Les systèmes de chaufferie sont également régulièrement modernisés : en 2015, 29 chaudières

à condensation ont été installées à la place de systèmes moins performants. À Essen et Berlin, 96 bâtiments sont reliés au système de chauffage urbain issu de systèmes de cogénération.

Parallèlement, l'économie circulaire a été favorisée en ayant recours, lors des travaux sur le parc, à des matériaux issus de la filière du recyclage. C'est le cas d'un certain nombre de matériaux utilisés pour l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Retour d'expérience : rénovation de 305 logements à Berlin

Cette opération a consisté en la mise en place d'une isolation extérieure efficace ainsi que le remplacement des fenêtres pour des modèles plus performants.

Budget : 2400 K€.

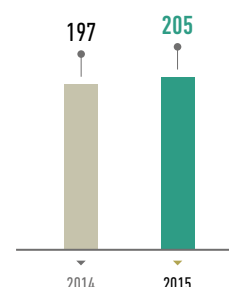
Résultat : réduction de 50% de la consommation d'énergie dédiée au chauffage, dépassant largement l'EnEv, qui vise 30%.

L'étude de cartographie énergétique et environnementale réalisée en 2009/2010 avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), basée sur une vingtaine d'indicateurs, avait permis d'apprécier alors le niveau, déjà élevé, de performance environnementale du patrimoine. Compte tenu du nombre de logements détenus par Immeo SE et les modes constructifs des bâtiments détenus pouvant être classés en familles homogènes, il a été décidé en 2014 de réaliser le suivi des consommations énergétiques à partir d'un panel d'immeubles représentatifs, sélectionnés par le CSTB. Le suivi et l'enrichissement du reporting chaque année permet une meilleure connaissance des performances du patrimoine.

La mesure des performances énergétiques repose sur deux types d'informations collectées :

1. Sur le panel représentatif, porté à 146 immeubles en 2015 (vs 126 en 2014) pour tenir compte de l'évolution de la composition du portefeuille : suivi de l'évolution des consommations d'énergie payées par Immeo SE dans le cadre de la gestion des équipements communs et les parties communes de ses immeubles. Ce périmètre d'étude est donc exclusivement constitué d'immeubles sur lesquels Immeo SE possède un contrôle opérationnel, ce qui exclut les sites en copropriété. À périmètre constant, les consommations montrent une augmentation de 4% en énergie finale, essentiellement liée au chauffage (réseaux de chaleur). Ces résultats sont satisfaisants dans la mesure où ils ne sont pas corrigés du climat et que l'Allemagne a connu un hiver 2015 relativement rigoureux.

INTENSITÉ ÉNERGIE, À PÉRIMÈTRE CONSTANT (kWh_{eff}/m²/an)



2. sur les *Energieausweis* réalisés sur le portefeuille de logements. Obligatoires pour toute mise en location ou cession, ils sont mis à jour à chaque rénovation afin de bénéficier d'une vision actualisée des performances du patrimoine. Les *Energieausweis* utilisent une méthodologie de calcul (voir encadré) différente de celle des DPE français. En outre, ces calculs multiplient les surfaces par un coefficient réglementaire de 1,2 afin de tenir compte des parties communes, caves, etc.

Les *energieausweis* sont des certificats énergétiques rendus obligatoires depuis janvier 2009 en Allemagne en application de la directive européenne sur la performance énergétique. Ces certificats doivent être établis à la livraison de bâtiments neufs (résidentiels ou tertiaires) et à chaque fois qu'un propriétaire donne des locaux à bail ou cède un bien. Ils ne prennent en compte qu'une partie des consommations, essentiellement le chauffage et l'eau chaude sanitaire, excluant notamment l'éclairage et les équipements domestiques.

97,6% DU PORTEFEUILLE A FAIT L'OBJET D'UN ENERGIEAUSWEIS

La législation allemande prévoit deux types de certificats, au choix du propriétaire :

- ♦ un certificat basé sur les besoins énergétiques du bâtiment – *Bedarfsausweis* – qui doit être établi par des bureaux d'études agréés à partir d'un mode de calcul standardisé.
- ♦ un certificat basé sur la consommation énergétique – *Verbrauchsausweis* – établi en relevant les compteurs des précédents occupants (plus proche des DPE français). C'est l'option retenue par Immeo SE, dont la qualification de certains ingénieurs lui permet de réaliser ces diagnostics.

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	> 250

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ÉTIQUETTES ÉNERGIE

(*Energieausweis*)

Étiquette	Au 31/12/2014			Au 31/12/2015		
	En nombre	En %	En % du portefeuille total	En nombre	En %	En % du portefeuille total
A+	-	-	-	-	-	-
A	10	0,03%	0,02%	10	0,02%	0,02%
B	1 094	3%	2,6%	1 596	3,9%	3,8%
C	4 023	11%	9,7%	5 580	13,5%	13,2%
D	9 367	25,6%	22,7%	11 719	28,4%	27,8%
E	8 469	23,1%	20,5%	10 673	25,9%	25,2%
F	6 029	16,5%	14,6%	-	-	-
G	6 559	17,9%	15,9%	10 298	25%	24,4%
H	1 039	2,8%	2,5%	1 338	3,3%	3,2%
TOTAL	36 590	100%	88,5%	41 214	100%	97,6%
Diagnostic restant à réaliser	4 756	13%	11,5%	1 007	2%	2,4%
TOTAL	41 346		100%	42 221		100%

Ce tableau montre que le nombre de logements a progressé pour chaque étiquette. Le nombre de diagnostics a continué à progresser en 2015, offrant une meilleure visibilité sur la performance environnementale du portefeuille.

2.6.2.2. Trajectoire carbone

Le mix énergétique en Allemagne est à dominante d'énergies fossiles, en particulier charbon, ce qui a un impact significatif sur les émissions de gaz à effet de serre.

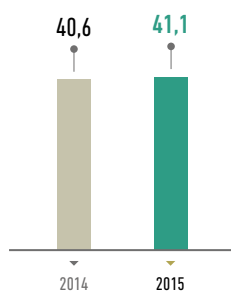
Chez Immeo SE, la réduction des émissions de GES est menée via différentes initiatives consistant notamment en l'isolation de façades et le remplacement de 29 chaudières gaz par des chaudières à condensation en 2015. Depuis 2014, six bâtiments d'Oberhausen et Mülheim ont vu leur chauffage à accumulation nocturne remplacé par le raccordement au réseau de chaud urbain par cogénération.

Le suivi des émissions de carbone est basé sur les consommations d'énergie du panel représentatif. En Allemagne, les *energieausweis* ne possèdent pas de notation du carbone comme c'est le cas en France. Le périmètre d'étude est donc identique à celui visé au chapitre 2.6.2.3.

Du fait d'un mix énergétique favorable, l'augmentation des émissions carbone est plus faible (1,3%) que celle des consommations d'énergie (4%) observées sur le panel.

INTENSITÉ CARBONE, À PÉRIMÈTRE CONSTANT

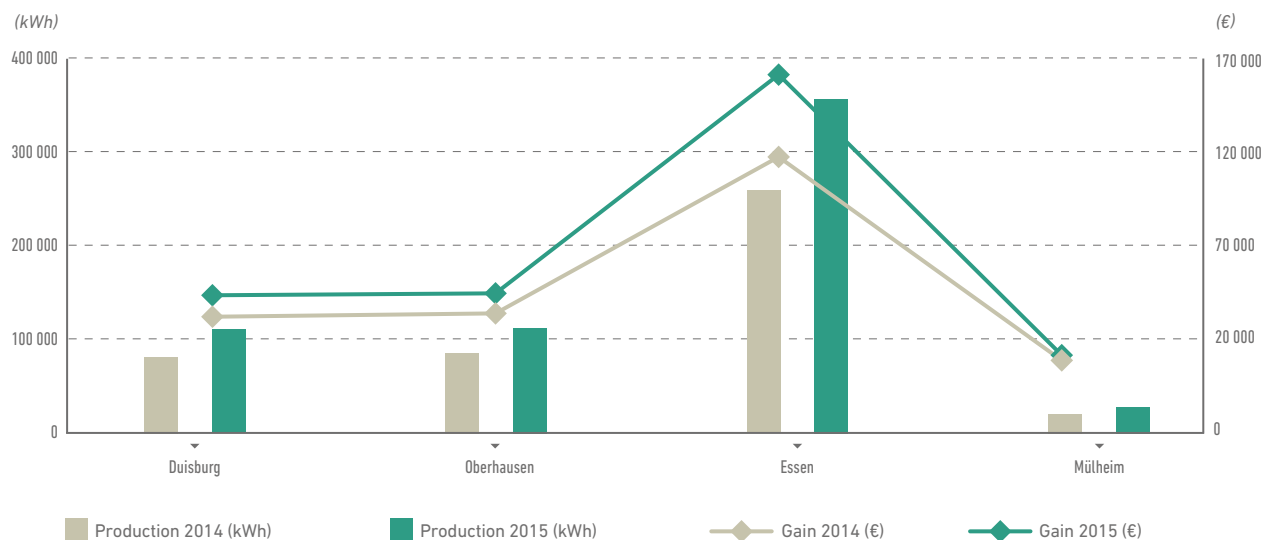
($\text{teqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$)



Afin de réduire son empreinte carbone, Immeo SE utilise des énergies renouvelables.

Des équipements photovoltaïques ont été installés sur six actifs, situés majoritairement dans l'ouest du pays. Leur production, détaillée ci-après, dépasse légèrement les estimations issues des études de faisabilité. Installés sur les toits (en pente) de résidences, les panneaux photovoltaïques apportent un complément de revenu. Les équipements sont amortis en neuf ans. Foncière des Régions, en tant qu'acteur de long terme, a préféré être propriétaire des installations de façon à capter l'ensemble des revenus générés par la production d'électricité et à développer des savoir-faire nouveaux, dans la perspective de bâtiments passifs d'ici 2020.

PRODUCTION ET GAINS 2014/2015 PHOTOVOLTAÏQUE IMMEO SE



Chiffres clés : Production d'énergie renouvelable

5 200 m² de panneaux photovoltaïques répartis sur six sites à Essen, Duisburg, Oberhausen et Mülheim

621 563 kWh de production en 2015, vs 608 370 kWh en 2014

268 K€ HT générés en 2015 (vs 262 en 2014), soit 51,5 € HT/m² (vs 50,4 2014)

Investissement moyen : 436 € HT/m²

Retour sur investissement : 9 ans en moyenne (20 ans de durée de vie estimée des panneaux)

2.6.2.3. Trajectoire eau

Les consommations d'eau sont suivies attentivement pour la réduction de l'empreinte écologique et la maîtrise des charges. Outre la sensibilisation des locataires et des collaborateurs, des systèmes performants sont systématiquement installés à l'occasion de rénovations, afin de réduire les consommations d'eau (chasses d'eau double flux, réducteurs de débits, etc.).

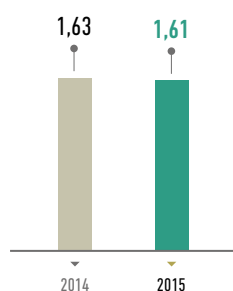
Le portefeuille historique d'Immeo SE comprend d'importantes surfaces d'espaces verts ; les acquisitions réalisées depuis 2013, à Berlin et Dresde notamment, concernent des immeubles en centre-ville, qui en disposent de sensiblement moins.

Le reporting sur les consommations d'eau est réalisé sur la base du panel représentatif, à partir du comptage unique, qui comptabilise les consommations des parties communes (nettoyage, espaces verts...) et privatives (consommations des locataires). Les consommations sont de plus en plus souvent réparties en recourant à des compteurs individuels par logement, contribuant à sensibiliser le locataire et à davantage d'équité.

À périmètre constant, on constate une stabilité des consommations d'eau autour de 1,6 m³/m²/an.

CONSOMMATION D'EAU, À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(m³/m²/an)



2.6.2.4. Suivi des déchets

L'enlèvement des déchets étant réalisé par des services municipaux qui ne produisent aucune information quant aux tonnages retirés, il n'est pas possible d'en réaliser un suivi exhaustif. Néanmoins, dans chaque immeuble, le tri des déchets a été organisé en lien avec la ville, avec la mise en place de containers de couleurs différentes.

Si les déchets ne sont pas disposés dans les bons containers, des pénalités sont appliquées par les municipalités. Les locataires ont été sensibilisés au tri des déchets par un prestataire, qui est rémunéré en fonction de la baisse du montant des pénalités.

À périmètre constant (soit 93% du panel représentatif), 100% des immeubles bénéficient d'une collecte sélective.

2.6.2.5. Gestion des risques sanitaires

Immeo SE porte une attention particulière aux risques sanitaires et environnementaux : la présence d'amiante ou de plomb, la pollution des sols, de l'eau ou de l'air, ou encore les risques naturels et technologiques (inondation...). Dans un souci de sécurisation des occupants et des biens, des diagnostics sont réalisés avant chaque acquisition et font l'objet d'un suivi régulier de la part de personnels spécialisés.

Dès 2012, Immeo SE a lancé une campagne d'installation de dispositifs de contrôle sur les équipements collectifs d'eau chaude sanitaire, anticipant d'une année la législation sur l'eau potable qui s'applique en Allemagne depuis décembre 2013, destinée à éviter la légionellose dans les immeubles résidentiels ou tertiaires.

En 2015, Immeo SE n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou 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.

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.

2.6.2.6. Dynamique sociale et sociétale

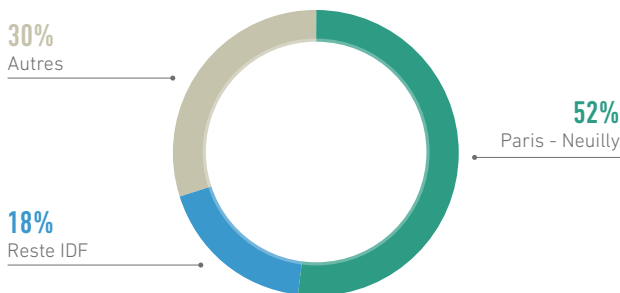
Depuis son intégration au groupe Foncière des Régions, en 2007, Immeo SE reste soumise au Droit social Allemand et dispose de sa propre politique Ressources Humaines, distincte de l'UES de Foncière des Régions (cf. chapitre 2.11.4.2). Des succursales ont été ouvertes à Berlin et Dresde avec des recrutements locaux pour accompagner le développement dans ces localités, les tâches administratives restant réalisées au siège d'Immeo SE, à Oberhausen.

Immeo SE est très actif dans le domaine sociétal, notamment sur les sujets d'habitat adapté pour les 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, 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.

Très impliquée dans la vie de ses quartiers d'implantation, Immeo SE a également mis en place le projet *Wohnen im Pott* consistant en 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 entre habitants du même quartier. Immeo SE a également mis en place des animations de quartier ponctuelles, à destination des enfants et de leurs parents.

2.6.3. Le résidentiel français à l'heure de la transition écologique

Foncière Développement Logements, filiale de Foncière des Régions spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels en France, possède au 31 décembre 2015 un portefeuille de 1 619 logements, valorisé 609 M€. En 2015, cette filiale cotée a poursuivi sa stratégie immobilière, avec notamment des travaux de valorisation des actifs et une rotation active du patrimoine.



Les équipes de Foncière Développement Logements font partie de l'UES de Foncière des Régions (cf. chapitre 2.9.11.4).

2.6.3.1. Trajectoire énergétique

Si le secteur du bâtiment pèse pour 43% des consommations énergétiques en France, le secteur Résidentiel en représente les deux tiers, contre un tiers pour le tertiaire (source ADEME). Le résidentiel est donc au cœur des dispositions des lois Grenelle 1 et 2 (de 2009 et 2010) et de la loi de transition énergétique d'août 2015.

Les travaux qui améliorent les performances du parc, sur le plan énergétique et carbone, concernent notamment :

- ♦ des remises en état de logements libérés : dans ce cas, la remise à niveau concerne l'ensemble des équipements (chauffages économes en énergie, pose de double vitrage, sanitaires économes en eau, etc.)
- ♦ des travaux de rénovation du bâti ou le remplacement d'équipements qui améliorent les performances de l'immeuble (remplacement de la chaufferie, éclairage basse consommation, etc.). Par exemple, pour l'immeuble de la rue Marcadet à Paris, le remplacement de la centrale de traitement d'air par une pompe à chaleur, réalisé en 2012, a permis une réduction des consommations d'énergie de près de 40% en 2014 par rapport à 2011. Cette diminution est d'autant plus remarquable que le nouvel équipement produit non seulement du chauffage, comme le précédent, mais procure en outre un rafraîchissement pendant l'été.

Compte tenu du poids réduit du Logement en France dans le patrimoine de Foncière des Régions et de son caractère non stratégique, le reporting RSE a été allégé cette année pour suivre la performance énergétique exclusivement sur la base des diagnostics de performances énergétiques (DPE). Issu de directives européennes, celui-ci est obligatoire pour toute vente ou location. Ce document apporte un premier niveau d'information sur le niveau de consommation d'énergie ainsi que sur les émissions carbone d'un logement.

Au 31 décembre 2015, 1 335 DPE étaient réalisés, (vs 1 746 à fin 2014) couvrant 91% des logements détenus à date par Foncière Développement Logements. Le tableau ci-après précise la répartition des logements par étiquette énergétique. Le tableau ci-après précise la répartition des logements par étiquette énergétique et montre globalement une stabilité des notations en dépit des nouveaux diagnostics réalisés et d'arbitrages, les DPE étant valables 10 ans.

BILAN EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS NOTÉS ⁽¹⁾

Étiquette énergie (kWh/m²SHAB/an)	2014	2015
≤ 50 A	0,1%	0,1%
51-90 B	0,7%	0,3%
91-150 C	8,9%	7,0%
151-230 D	43,0%	41,9%
231-330 E	34,7%	34,7%
331-450 F	8,5%	12,5%
> 450 G	4,1%	3,6%
Diagnostics réalisés	1 746	1 335

2.6.3.2. Trajectoire carbone

À l'instar des consommations d'énergie, les émissions de carbone sont suivies à partir des DPE, établis sur la base des factures d'énergies (électricité, gaz...). Le périmètre couvert est identique à celui expliqué pour l'énergie, soit 1 372 logements au 31 décembre 2015.

Le tableau ci-après montre qu'au 31 décembre 2015, 52,8% des étiquettes climat DPE s'échelonnent de A à D (vs 51,1% à fin 2014). L'objectif fixé en 2010 qu'au moins 50% du parc bénéficie d'une étiquette climat D d'ici à fin 2015 est donc atteint.

BILAN EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS NOTÉS ⁽¹⁾

Étiquette climat (kg eq CO ₂ /m²SHAB/an)	2014	2015
≤ 5 A	0,6%	0,4%
6-10 B	14,7%	15,1%
11-20 C	17,4%	20,2%
21-35 D	17,6%	17,1%
36-55 E	26,8%	27,1%
56-80 F	16,1%	13,2%
91-110 G	6,9%	6,9%
Diagnostics réalisés	1 746	1 335

⁽¹⁾ Sur l'ensemble des DPE réalisés en 2015, 9% sont vierges du fait de l'absence de d'historique de factures disponibles pour la notation (12% en 2014).

2.6.3.3. Trajectoire eau

La rotation du patrimoine fait évoluer fortement chaque année la proportion d'actifs disposant d'espaces verts et de parties communes plus ou moins grandes (hall d'entrée, paliers...), ainsi que le nombre de locataires (taille des logements, densité d'occupation...). Les comparaisons de consommations d'eau sont donc délicates. En outre, le nombre d'immeubles détenus en pleine propriété a baissé fortement, au point qu'en 2015, le reporting sur l'eau a été suspendu sur le parc Résidentiel français de Foncière des Régions.

2.6.3.4. Suivi des déchets

La quasi-totalité des logements détenus par Foncière Développement Logements se situent dans des immeubles bénéficiant d'une collecte sélective : cette mesure tend à se généraliser dans la plupart des villes françaises. En France, ce sont les services municipaux ou des concessionnaires des villes qui assurent l'enlèvement des déchets ; ces prestataires ne bénéficient pas de dispositifs permettant de quantifier le poids des déchets.

2.6.3.5. Risques sanitaires

En France, de nombreux diagnostics doivent être réalisés à l'occasion d'une cession ou d'une location. En outre, Foncière Développement Logements porte une attention particulière aux risques sanitaires et environnementaux, dès l'acquisition des immeubles et durant leur détention, avec un suivi précis pour chaque actif. Plus de 20 risques sont pilotés : amiante, plomb, pollution des sols, risques naturels et technologiques (inondation...), etc. Les chaudières à gaz font l'objet de contrats d'entretien et d'un suivi rigoureux, pour garantir le confort et la satisfaction des locataires, leur sécurité (éviter des émissions de monoxyde de carbone) et la longévité des installations.

En 2015, Foncière Développement Logements n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou 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.

Enfin, aucun terrain détenu par Foncière Développement Logements ne fait l'objet d'une obligation d'être assaini ou dépollué pour permettre son exploitation légale.

SUIVI DES RISQUES SANITAIRES

	% d'immeubles disposant du diagnostic au 31/12/2015	Nombre d'immeubles concernés au 31/12/2014	Nombre d'immeubles concernés au 31/12/2015
Diagnostic Technique Amiante (DTA)	100%	14	5
Diagnostic Plomb	100%	9	8
Confinement du plomb (D3)	-	5 ⁽¹⁾	5

⁽¹⁾ Nombre de logements devant encore être évalués.

2.7. UNE DYNAMIQUE PARTAGÉE AVEC CHAQUE FILIALE

Chaque filiale de Foncière des Régions bénéficie de la dynamique impulsée par la Direction du Développement Durable du groupe, en s'appropriant une politique RSE adaptée à ses spécificités, à ses métiers et à ses parties prenantes.

2.7.1. Beni Stabili, une référence business et RSE en Italie

Foncière de référence en Italie, Beni Stabili est filiale à 48,47% de Foncière des Régions. Elle bénéficie du statut fiscal SIIC et est cotée aux bourses de Milan et Paris. Beni Stabili a pour objectif en 2016 d'accélérer sa stratégie de valorisation de son patrimoine avec un focus sur Milan, des développements et des rénovations ambitieux sur le plan environnemental et des arbitrages, dans un marché qui redevient dynamique.

À fin 2015, le portefeuille Core est composé à 91% d'immeubles de bureaux, pour une surface totale de 1 531 249 m² GLA ⁽¹⁾ représentant 3 220,2 M€, les 9% restant étant constitués de commerces d'une surface de 92 230 m² GLA pour une valeur de 336,7 M€. Beni Stabili dispose d'un parc majoritairement situé dans les centres-villes des métropoles du Nord et du centre de l'Italie, notamment à Milan et Rome, qu'elle loue à des Grands Comptes partenaires tels que : Telecom Italia, Intesa San Paolo, Maire Tecnimont, le Gouvernement Italien, Auchan, Coin... Beni

Stabili développe et rénove des immeubles, achète des biens déjà en exploitation dont elle assure l'asset management. Les équipes de Beni Stabili se répartissent entre Milan et Rome.

2.7.1.1. Le partenariat et la RSE, au cœur de son modèle économique

Comme Foncière des Régions, Beni Stabili a su développer et faire évoluer des partenariats avec ses Grands Comptes. En 2002, elle a notamment acquis 227 immeubles occupés par Telecom Italia. Début mai dernier, après des cessions ciblées sur ce portefeuille, le groupe détient 158 actifs générant 117 M€ de loyers annuels, pour un patrimoine valorisé à 1,7 Md€. En 2015, Beni Stabili et Telecom Italia ont signé un accord-cadre programmant un vaste programme de travaux de 38 M€ (actifs core de centre-ville) ainsi que la cession de deux immeubles,

⁽¹⁾ Gross Leasing Area – surface locative brute.



une réduction des loyers de 6,9% et une extension significative de la durée des baux. Ces derniers sont ainsi passés d'une durée résiduelle de 6,7 à 15 ans.

9,8 ANS, C'EST LA DURÉE MOYENNE RÉSIDUELLE DES BAUX DU PORTEFEUILLE BENI STABILI

Acteur engagé et portant une vision long terme, Beni Stabili s'est dotée d'une **stratégie développement durable** qui s'articule autour de trois axes : **transparence, expertise professionnelle et innovation**.

2.7.1.2. La performance environnementale, au cœur de chaque projet

Pour améliorer la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Beni Stabili utilise différents leviers : écoconception des nouveaux développements, amélioration des immeubles en exploitation via les conditions d'exploitation et les travaux de rénovation, etc.

Pour que le verdissement du parc soit lisible et comparable, Beni Stabili recourt à des certifications (LEED...) et système de notation partagé (BRaVe, Green Rating...) comme autant d'outils de progrès et de benchmark.

En outre, Beni Stabili organise ou partage un certain nombre d'initiatives concourant à l'amélioration des performances environnementales de ses projets. 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 une base de données des matériaux de construction durable en coopération avec l'Université *Politecnico di Milano*. En ligne sur l'Intranet de l'Université, la base de données est continuellement mise à jour avec les matériaux utilisés sur les actifs, pour identifier des matériaux durables.

Beni Stabili publie un rapport développement durable annuel, conforme aux standards de la GRI4, disponible sur son site Internet : www.benistabili.it, qui retrace l'ensemble de ses actions RSE. Les données contenues dans ce document font l'objet d'une vérification par un organisme indépendant. Les plus significatives sont explicitées au présent chapitre 2.7.1. Les principaux objectifs sont indiqués dans le tableau ci-après.

SUIVI DES PRINCIPAUX OBJECTIFS

Domaine	Objectifs	Avancement
Bâtiment durable	Posséder 50% d'immeubles « verts » d'ici à fin 2020	22% d'immeubles verts détenus au 31/12/2015
	Développer 100% d'immeubles verts	Choix de la certification LEED pour le programme Symbiosis
	Utiliser 100% d'électricité verte sur le parc en location et sous contrôle opérationnel	Au 1 ^{er} décembre 2015, Beni Stabili a signé un contrat de fourniture d'électricité verte pour 100% de son parc en location et sous contrôle opérationnel
	Développer une base de données concernant les matériaux de construction	Travaux engagés avec l'université <i>Politecnico</i> de Milan
Satisfaction des locataires	Enquête de satisfaction auprès des locataires	54% de locataires satisfaits et 28% de locataires très satisfaits
Ville durable	Favoriser le recours à la voiture électrique	8 bornes d'alimentation installées dans des immeubles milanais

2.7.1.3. Des objectifs et des réalisations ambitieux

Beni Stabili s'attache à valoriser la qualité de ses nouvelles réalisations et rénovations et à mesurer la performance environnementale du parc (énergie, carbone, eau, déchets, santé et sécurité).

Elle s'est fixé **l'objectif de posséder 50% de bureaux verts d'ici 2020**, grâce notamment au développement de nouveaux immeubles, à l'instar du programme Symbiosis (cf. encadré). Sur ses nouveaux développements, Beni Stabili a pour objectif d'atteindre la note AA selon la grille de notation « BRaVe ».



BRaVe, un outil opérationnel et de benchmark

Après analyse des principales certifications bâtiment existant déjà à travers le monde, *Politecnico di Milano* a décidé en 2008 de créer la notation BRaVe afin d'intégrer, dans un même système d'évaluation d'immeuble, la performance du bâti et les meilleures pratiques d'exploitation. Ses partenaires, parmi lesquels Beni Stabili, Generali RE ou encore Pirelli RE ont expérimenté ce dispositif.

Celui-ci 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>).

Aujourd'hui, plus de 100 immeubles de bureaux Italiens et 20 sites de logistique utilisent le système de notation BRaVe.

Les Tours Garibaldi ont ainsi obtenu la note BRaVe de AA au terme de leur rénovation. Ce programme a été l'un des tout premiers en Italie, à bénéficier dès 2012, d'une équipe dédiée au *commissioning* afin de s'assurer de la performance de l'actif à l'issue des travaux et de la bonne mise en œuvre de la maintenance. En outre, certains actifs font l'objet d'études *Green Rating™* afin d'analyser leurs forces et faiblesses, ainsi que leur potentiel au regard d'un certain nombre de critères.

2.7.1.4. Trajectoire énergétique

Le plan d'action national italien 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% d'ici 2020. L'Italie ambitionne donc de dépasser l'objectif européen, fixé à 20% pour la même période.

Ces mesures impactent les nouvelles opérations ainsi que le parc existant, via la mise en place des diagnostics de performance énergétique (ACE : *Attestato di Certificazione Energetica*), la nouvelle réglementation thermique obligatoire depuis 2012, des incitations fiscales, etc.



Symbiosis, une opération emblématique du renouveau de Milan

Le programme Symbiosis, développé par Beni Stabili, offrira 119 000 m² de bureaux *Prime*, au terme de la reconversion de l'ancienne friche industrielle du quartier Ripamonti. Ce projet, conduit avec les architectes Citterio & Partners, verra la construction de **dix nouveaux bâtiments modulables** liant bureaux et espaces commerciaux qui viseront la certification LEED Gold et une note A au diagnostic énergétique (ACE – *Attestato di Certificazione Energetica*). Parmi les technologies utilisées, on peut citer : murs antisismiques, fenêtres réalisées à partir de verre recyclé issu du chantier des tours Garibaldi, isolants phoniques en fibre végétale, béton absorbant le CO₂, et sols réalisés aussi à partir de fibres végétales. La construction du premier bâtiment de ce programme, d'une surface de 12 072 m² GLA de bureaux, a été lancée en 2015 ; Symbiosis jouxtant la Fondation Prada, ce site se destine à devenir un pôle de créativité.

Sur son patrimoine, Beni Stabili a mis en place un reporting environnemental qui couvre les 19 immeubles en pleine gestion (périmètre EPRA). Beni Stabili mène des travaux d'amélioration sur ses immeubles, en s'appuyant notamment sur la cartographie énergétique qui a été réalisée en 2009 sur les actifs les plus représentatifs du parc, et via les travaux conduits avec *Politecnico di Milano*.

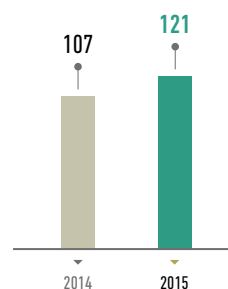
Le 1^{er} décembre 2015, Beni Stabili a signé un contrat de fourniture d'électricité verte (issue de sources renouvelables) pour 100% de son parc en location et en pleine gestion.

La performance énergétique du parc est mesurée sur la base des factures, sans correction climatique. Elle est détaillée au chapitre 2.11.3.5. Le suivi et l'analyse sont menés sur le portefeuille d'immeubles multi-locataires pour lesquels Beni Stabili est en gestion directe et détient donc les factures énergétiques. Les résultats à périmètre constant permettent de caractériser une augmentation de 13,6% de la consommation d'énergie à périmètre constant,

celle-ci passant d'une moyenne de 107 kWh/m²GLA en 2014 à 121 kWh/m²GLA en 2015. Cette hausse est à relativiser dans la mesure où les consommations portent sur l'ensemble des équipements communs, dont souvent la climatisation et le chauffage. En 2015, l'été a été particulièrement chaud en Italie, ce qui n'est pas pondéré dans les calculs, du fait de l'absence de correction climatiques. En outre, la relocation de certaines surface locative explique également pour partie cette évolution.

INTENSITÉ ÉNERGIE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(kWh/m²GLA/an)



Précisons enfin que la réglementation italienne impose de réaliser des *Attestato di Certificazione Energetica* (ACE), qui sont le pendant italien des DPE français. Ils sont obligatoires pour toute location ou vente de biens immobiliers. Ils ne suivent pas la même méthodologie de calcul que les DPE, ce qui rend la comparaison peu significative. En outre, ils ne comportent pas d'étiquettes climat (CO₂).

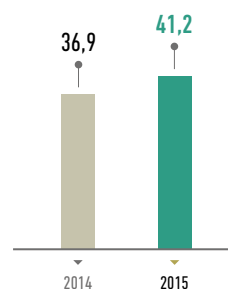
2.7.1.5. Trajectoire carbone

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...), tend à favoriser les énergies renouvelables et les solutions peu émettrices de GES. Beni Stabili s'approprie ces enjeux notamment via sa politique travaux et d'investissement.

Le suivi des émissions de gaz à effet de serre est réalisé sur le même périmètre que le reporting énergie. L'augmentation de 11,8% des émissions de CO₂, observée entre 2014 et 2015 résulte de celle portant sur l'énergie et s'explique en particulier par un été exceptionnellement chaud ayant eu pour conséquence un plus fort recours à la climatisation.

INTENSITÉ CARBONE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(kg eq CO₂/m²GLA/an)



Ainsi, pour le développement de Milan – Piazza Cardona, une partie des toits sera végétalisée, générant des bénéfices environnementaux (favorisation de la biodiversité en centre-ville, régulation du dioxyde de carbone, absorption de chaleur et

gestion des eaux issues d'orages), des économies (la réduction de 1 °C de la température de surface entraîne 5% de réduction des consommations d'électricité pour la climatisation), une amélioration de la performance énergétique des logements (isolation phonique et thermique) et de leur confort (espace de socialisation et de détente).

Pour les Tours Garibaldi, les éléments d'efficacité énergétiques et d'innovation comprennent notamment une architecture bioclimatique et un système de pré-refroidissement de l'air extérieur via des procédés de géothermie.

804 m² de panneaux photovoltaïques y assurent la production d'électricité verte, soit :

PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ

(en kWh)



Les véhicules électriques, enjeu de mobilité urbaine

La pollution atmosphérique occasionnée par le trafic dense des centres-villes est une préoccupation importante en Italie. Ces dernières années, la qualité de l'air a commencé à s'améliorer à Milan grâce à une série de mesures socio-économiques en place depuis 2008. Celles-ci incluent : des péages urbains, des améliorations au système de transport public et des grandes campagnes publiques de sensibilisation.

Les voitures électriques sont exemptées du péage urbain. Afin d'appuyer cette initiative, Beni Stabili a installé, en 2013, des stations de charge (gratuites pour ses locataires) pour voitures électriques, sur huit de ses actifs Milanais, dont son siège social. Ce dernier met également à disposition une voiture électrique de service. En 2015, les locaux du groupe situés à Rome ont été pourvus de bornes de recharge ainsi que d'un véhicule et des vélos électriques dédiés.

Enfin, il faut souligner que les actifs sur lesquels sont installées les bornes bénéficient de contrats de fourniture en électricité 100% verte.

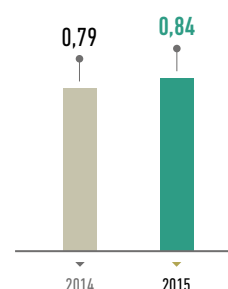
2.7.1.6. Trajectoire eau

Les consommations d'eau sont suivies sur le même portefeuille d'immeubles multi-locataires, tous gérés par les équipes *property management* de Beni Stabili.

La moyenne de la consommation d'eau est restée autour de 0,8 m³/M²GLA/an, avec une légère hausse qui s'explique en partie par le mode de facturation des distributeurs, qui recourent fréquemment à des estimations qui sont ensuite affinées.

INTENSITÉ EAU, À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(m³/m²GLA/an)



2.7.1.7. Suivi des déchets

Un nombre croissant de villes italiennes recourt à la collecte sélective. Beni Stabili recense les immeubles bénéficiant d'une collecte sélective et estime les volumes de déchets à partir du nombre de containers et des fréquences de sortie. Les chiffres issus de ces travaux sont relatés au chapitre 2.11.3.5.

2.7.1.8. Beni Stabili, au cœur des enjeux de la ville de demain

Acteur de la ville durable et du renouveau urbain, Beni Stabili est engagée dans le projet européen « *EC Horizon 2020 Lighthouse cities* ». Conduit par la ville de Milan, ce projet soutenu par Beni Stabili, Prada et Sistemi Urbani vise à développer un parc dans l'ex-zone ferroviaire de Porta Romana, au Sud Est de la ville. Cette initiative mêle protection de l'environnement, promotion d'un urbanisme qualitatif et valorisation de la biodiversité.

Elle prévoit en outre un volet « transports doux », l'aménagement des terrains occupés par des voies ferrées désaffectées (*Porta Romana Railway Yard*) pour accueillir un tramway de dernière génération, une piste cyclable ainsi qu'une promenade piétonne. Cette réappropriation de l'espace urbain comporte une forte dimension sociétale, avec la requalification d'un quartier ancien, *Ripamonti* au sein duquel est développé le projet *Symbiosis*.

Le renouveau économique qu'offrira ce pôle combine des activités tertiaires (bureaux et commerces), culturelles (Fondation Prada...) et un habitat revalorisé. Le quartier bénéficiera d'un ensemble multi-transports qui apportera un trait d'union avec le reste de la ville de Milan, la barrière que constituent les voies désaffectées étant supprimée. Plusieurs îlots WiFi public abriteront un mobilier urbain ultra moderne qui permettra aux visiteurs de se détendre, profiter de l'accès Internet haut débit, recharger leurs appareils et d'interagir avec leur environnement. Un élément de cet ensemble sera les « *Infinittrees* », totems conçus pour ressembler à des arbres, contenant des dispositifs de télécommunication, ainsi que les lampes à LED, WiFi, caméras, détection de véhicules et de surveillance. Beni Stabili a égale-

ment développé des applications pour smartphones et tablettes, qui fournissent aux parties prenantes des informations sur les Tours Garibaldi et sur le développement du projet Symbiosis. Les deux applications comportent une section concernant les performances environnementales des bâtiments.

2.7.1.9. Une politique sociale volontariste

Le cadre réglementaire Italien s'appuie sur des accords de branche nationaux, qui se déclinent *via* des accords collectifs négociés au niveau de chaque entreprise par des représentants du personnel affiliés à des syndicats représentatifs. Beni Stabili n'est pas visée par le chapitre RH relatif au personnel de l'UES Foncière des Régions (chapitre 2.9). Les éléments afférents au volet social de Beni Stabili sont détaillés au chapitre 2.11.4.3.

Beni Stabili s'est, depuis plusieurs années, dotée d'une Charte Ethique, que signe chaque nouveau collaborateur. De même, tous les fournisseurs doivent s'engager en signant le code de

déontologie de Beni Stabili. Ces codes interdisent spécifiquement toute forme de discrimination, protègent la santé et la sécurité au travail, condamnent le harcèlement et favorisent la protection de l'environnement.

2.7.1.10. Une politique RSE reconnue

En 2015, Beni Stabili a reçu un EPRA Award Gold pour son reporting extra-financier. Beni Stabili a par ailleurs remporté en 2014 le prix de la *Legambiente* (Ligue pour l'environnement) pour le projet Monluè, récompensant le renouveau d'un parc et d'un espace de loisirs pour la communauté. L'approche exemplaire et participative a été saluée. Également en 2014, la restructuration de l'immeuble Piazza Cadorna a valu à Beni Stabili de remporter le Rebuild GOLD Award décerné par Habitech et le Centre d'ingénierie de l'innovation Fraunhofer. Ce prix récompensait la pertinence des solutions retenues dans le cadre de ce projet, notamment en ce qui concerne les aménagements.

2.7.2. Urbis Park, des parkings au service de la mobilité urbaine durable

En quelques années, Urbis Park est devenu l'un des principaux acteurs français du stationnement et gère à présent près de 100 000 places de stationnement dans une trentaine de grandes villes. Filiale à 60% de Foncière des Régions, Urbis Park s'est engagé depuis plusieurs années dans une démarche innovante de développement durable et de mobilité.

2.7.2.1. Une meilleure synergie avec la ville grâce à la mobilité et l'innovation

Urbis Park répond aux enjeux de la mobilité urbaine, aux attentes des utilisateurs et aux exigences des clients, au moyen d'actions concrètes tant en termes de choix de mobilités que de développements numériques. De nombreux parkings rassemblent dans des lieux spécialement aménagés une offre mobilité variée telle que la location de véhicule en autopartage, l'organisation du covoiturage (aires de stationnement réservées), la location de vélos de ville et/ou vélos électriques, ou encore le libre accès à des bornes de recharges électriques. Un premier Espace Mobilités a été inauguré par Urbis Park en septembre 2015 à Metz (2 100 places).

2.7.2.1.1. Faciliter le stationnement grâce au numérique

Urbis Park a été l'une des premières sociétés de stationnement à lancer le paiement par téléphone mobile en voirie et dans les parkings (2012). Pour poursuivre cette voie, Urbis Park a noué en 2015 un partenariat technologique avec Orange pour créer Pass Mobilités (www.passmobilités.fr), application mobile qui permet aux clients équipés d'un smartphone d'accéder à une gamme de services mobilités dont l'accès au parking, la location d'une voiture en autopartage, d'un vélo en libre-service ou la recharge de véhicules électriques. L'expérimentation a été lancée en septembre 2015 à Metz et a vocation à se généraliser dans d'autres parkings.

Acteur de la ville, Urbis Park contribue à décongestionner la circulation routière urbaine en offrant « un parcours client simplifié » avec notamment la lecture de plaques d'immatriculations en entrée et en sortie des parkings, la création d'offres commerciales « sur-mesure » et la généralisation de moyens de paiement dématérialisés : prélèvements automatiques, paiement sécurisé *via* Internet.

2.7.2.1.2. Écoute clients : un processus d'amélioration continue

Urbis Park travaille avec les associations de commerçants et les équipes municipales afin de proposer diverses offres commerciales adaptées aux visiteurs, riverains, commerçants... Des tarifs préférentiels en lien avec l'actualité de la ville et des enquêtes de satisfaction sont réalisées avec un organisme reconnu (BVA) : les clients Urbis Park sont interrogés sur la propreté, la sécurité, la qualité de l'accueil commercial, les services... Cela permet de mesurer le niveau de satisfaction globale et d'initier des actions de progrès. Des plans de management de la qualité (PMQ) ainsi que des bilans « relations clients » (rapports annuels de délégation de service public) sont également mis en place, ainsi qu'un Numéro CRISTAL et des services client sur le site Internet d'Urbis Park.

2.7.2.2. Maîtriser les impacts environnementaux de l'activité, en construction et en exploitation

Les parcs de stationnement ne disposent pas à ce jour de certification de leur construction ni de leur exploitation. Cependant, Urbis Park attache une attention particulière aux sujets environnementaux lors d'opérations de développement ou de rénovation avec le calcul de l'impact carbone des opérations et la signature d'une Charte Chantier Vert.

2.7.2.2.1. Limiter l'impact des chantiers

La Charte Chantier Vert d'Urbis Park prend en compte la proximité de populations (bâtiments résidentiels...), la limitation des possibles nuisances (olfactives, visuelles, acoustiques...), l'optimisation de la gestion des déchets de chantier et enfin la prévention des pollutions lors de la phase de construction. Des clauses d'insertion sociales sont signées en lien avec les collectivités locales concernant l'insertion sur les chantiers de jeunes et/ou de publics en difficulté.

2.7.2.2.2. Traiter les enjeux environnementaux liés à l'exploitation

Pour la gestion de ses parkings, tant en voirie que dans les ouvrages, Urbis Park s'attache à réduire les impacts environnementaux de ses activités :

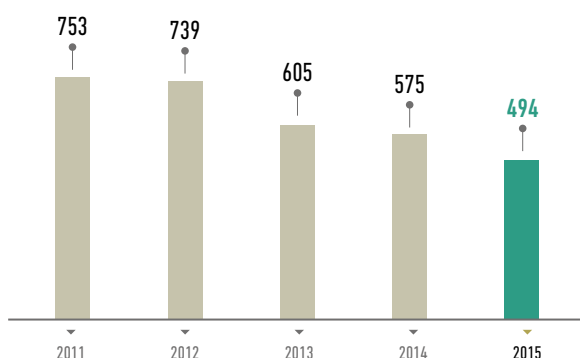
- ♦ systèmes d'éclairage LED permettant la réduction de la consommation d'énergie d'environ 30%
- ♦ analyse de la qualité de l'air : détecteurs de monoxyde et dioxyde d'azote (NO/NO₂), installation d'analyseurs de monoxyde de carbone permettant de détecter puis de traiter l'air vicié
- ♦ réduction et tri des déchets : recyclage des batteries en service dans les horodateurs, utilisation de produits d'entretien biodégradables et politique d'achats responsables, gestion des déchets dans les parkings.

2.7.2.2.3. Trajectoires énergie et carbone

Les différents travaux explicités au paragraphe précédent ont un impact direct sur le niveau des consommations d'électricité, seule énergie utilisée dans les parkings composant le portefeuille, et sur les émissions de carbone. On observe ainsi une baisse de 34% de 2011 à 2015, identique sur le ratio d'intensité énergétique et sur celui concernant le carbone.

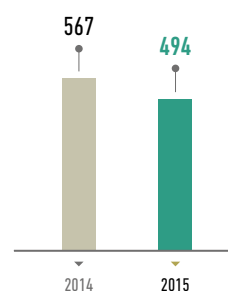
ÉVOLUTION DU RATIO D'ÉNERGIE FINAL

(kWhcf/place de parking/an)



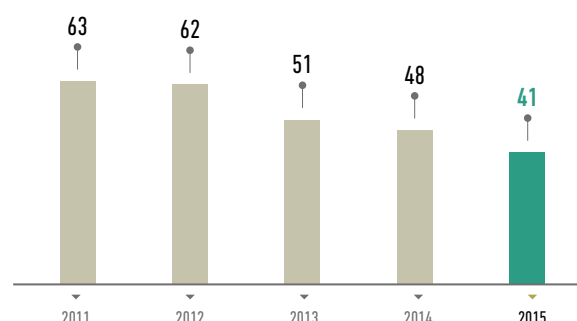
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE, À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(kWhcf/place de parking/an)



ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ CARBONE

(KgeqCO₂/place de parking/an)



2.7.2.3. Urbis Park, entreprise engagée

Urbis Park fait régulièrement appel à des structures locales d'insertion sociale et/ou de retour à l'emploi, notamment par le biais des PLIE (Plan Local d'Insertion à l'Emploi). Pour certains postes administratifs, Urbis Park contacte prioritairement les Centres d'Aide par le Travail (CAT) afin de favoriser l'insertion de personnes fragilisées. En complément, et à l'occasion d'appel d'offres, Urbis Park s'engage aux côtés des villes qui développent des initiatives de type « *small business act* » destinées à promouvoir l'emploi local.

À Bordeaux, depuis plusieurs années, Urbis Park est le partenaire de la Ville à l'occasion de la biennale d'architecture et de design, Agora. Plus généralement, Urbis Park s'attache à proposer une composante culturelle dans ses réponses aux appels d'offres.

Urbis Park ne faisant pas partie de l'UES Foncière des Régions, elle n'est pas visée par le chapitre « Le Capital humain » relatif à cette UES Foncière des Régions. Les éléments afférents au volet social d'Urbis Park sont détaillés chapitre 2.11.4.4.

2.8. ACCÉLÉRER L'ANCRAGE DANS LES TERRITOIRES

L'immobilier cristallise aujourd'hui les principaux enjeux de la métropole de demain : urbanisme, économie, infrastructures, vivre ensemble et environnement. À travers les opérations sociétales que Foncière des Régions conduit au quotidien, elle a pour ambition de faire converger l'action des différentes parties prenantes en faveur d'une ville plus intelligente et durable.

2.8.1. Accentuer la mutation des territoires

Acteur de la construction de la ville, Foncière des Régions est à la base de contributions économiques et sociales fortes dans les territoires, à chaque stade de son cycle métier : développement, gestion et la rénovation d'immeubles.

2.8.1.1. Une stratégie d'investissement axée sur le Grand Paris et les grandes métropoles

En France, Foncière des Régions est présente sur les marchés dynamiques que sont l'Île-de-France, en lien avec les orientations du Grand Paris, et les Grandes Métropoles Régionales. Son patrimoine Bureaux France se concentre à plus de 70% en valeur sur le territoire du Grand Paris, pour profiter d'un espace francilien plus cohérent et mieux connecté. Foncière des Régions rénove des immeubles parisiens anciens et qualitatifs (chapitre 2.3.2.1), et participe au renouveau du territoire de Vélizy-Meudon en développant des campus clés en main dédiés aux Grands Comptes (Dassault Systèmes, Eiffage, Thales...). Depuis 2003, ce sont ainsi plus de 150 000 m² qui ont été construits ou redéveloppés et livrés dans cette zone attractive, auxquels vont s'ajouter deux projets de développement, Opale et Canopée, qui totaliseront entre 60 000 m² et 90 000 m².

Foncière des Régions dispose de trois délégations dans les métropoles régionales de Lille, Lyon et Marseille, qui viennent renforcer ses implantations historiques de Metz et Paris. Elles permettent de travailler en étroite collaboration avec les parties prenantes locales : locataires, collectivités, etc.

Dans les Grandes Métropoles Régionales, Foncière des Régions concentre ses investissements sur des localisations *prime*. À Marseille, par exemple, son opération Euromed Center, projet structurant pour Euroméditerranée et pour la ville de Marseille, consiste en la création d'un véritable morceau de ville alliant les différents usages urbains : bureaux, hôtel 4* Golden Tulip, commerces, services, loisirs et espaces verts, d'une surface de 70 000 m², dont 47 800 m² de bureaux. À Lyon, Foncière des Régions s'attache à reconstruire la ville sur la ville avec les opérations Silex¹ et Silex², des projets ambitieux qui renforcent l'attractivité du quartier de la Part-Dieu en proposant 40 000 m² de bureaux innovants, dotés de nombreux services.

Innover et réinventer Paris

Pour réinventer la ville et la vie sur 22 sites de la capitale, la Mairie de Paris a lancé un appel à projets urbains innovants. Foncière des Régions a choisi le site Ternes-Villiers pour se projeter dans le futur et son projet Les Arches Maillot s'est classé finaliste de cette formidable aventure.

Foncière des Régions s'est mobilisée pour apporter une réponse innovante et réaliste au double défi du changement climatique et du vivre ensemble. Avec comme maîtres-mots la mixité des usages et des publics, Les Arches Maillot font émerger un nouvel écosystème social et urbain. Avec plus de 6 000 m² de surfaces végétalisées, un mix énergétique prévoyant plus de 20% d'énergies renouvelables et une façade évaporative permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur, Les Arches Maillot incarnent la vision de la ville de demain de Foncière des Régions. Projet finaliste mais non lauréat, Les Arches Maillot ont permis à Foncière des Régions de faire évoluer sa manière de concevoir des projets. Des enseignements et avancées que le groupe a commencé à mettre en pratique dès le lendemain des résultats.

2.8.1.2. Comprendre et anticiper les enjeux de la ville durable

Acteur de la construction de la ville de demain, Foncière des Régions participe ou préside à la réalisation d'un certain nombre d'études, d'enquêtes, de sondages, qui permettent à ses équipes, ses clients et parties prenantes, de mieux cerner les enjeux de la ville durable. Son étude sur l'attractivité des métropoles (SIMI décembre 2014), a suscité un vif intérêt tout au long de l'année 2015, confirmant à nouveau l'importance des questions de territoire, d'attractivité, de dynamisme économique et de qualité de vie. Les enseignements riches de cette étude sont venus nourrir les réflexions et les projets de Foncière des Régions dans les métropoles et lui a permis d'intensifier ses échanges avec les territoires (www.foncieredesregions.fr).

À Marseille, où elle développe l'opération Euromed Center en partenariat avec Predica (groupe Crédit Agricole Assurances), Foncière des Régions a mené une étude à l'échelle de la métropole phocéenne afin d'identifier les attentes des dirigeants d'entreprise en matière d'immobilier tertiaire. Une conférence a été organisée à Marseille en novembre 2015 pour leur présenter les enseignements de cette étude (disponible sur : www.foncieredesregions.fr) et visiter le chantier Euromed Center.

Depuis sa création, Foncière des Régions s'attache à anticiper les grandes tendances du secteur. L'arrivée de nouveaux services, plateformes et outils *via* Internet, bouscule les habitudes et crée de nouvelles façons de consommer, voyager, se cultiver, se

déplacer, etc. Afin d'en mieux cerner les conséquences sur la conception et la gestion des immeubles ainsi que sur l'espace de travail, Foncière des Régions a réalisé en 2015 une étude intitulée « Économie de partage et espace de travail, le regard des salariés

européens ». L'objectif était de dresser un état des lieux des usages de l'économie de partage et de tester la propension des répondants à projeter ces usages sur l'espace de travail. L'étude a été menée sur cinq pays européens : France, Italie, Allemagne, Pays-Bas et Royaume-Uni. http://www.fonciere-des-regions.fr/media/actualites_etude_simi_2015

Cette étude a été présentée à la faveur d'une conférence du SIMI 2015, consacrée à l'évolution des espaces de travail en Europe et aux attentes de la part des différentes composantes de l'entreprise. Sponsor du cycle de conférence « Territoires », Foncière des Régions a en outre participé à différentes conférences, dont plusieurs avec des collectivités : Hauts-de-Seine, Marseille Métropole...

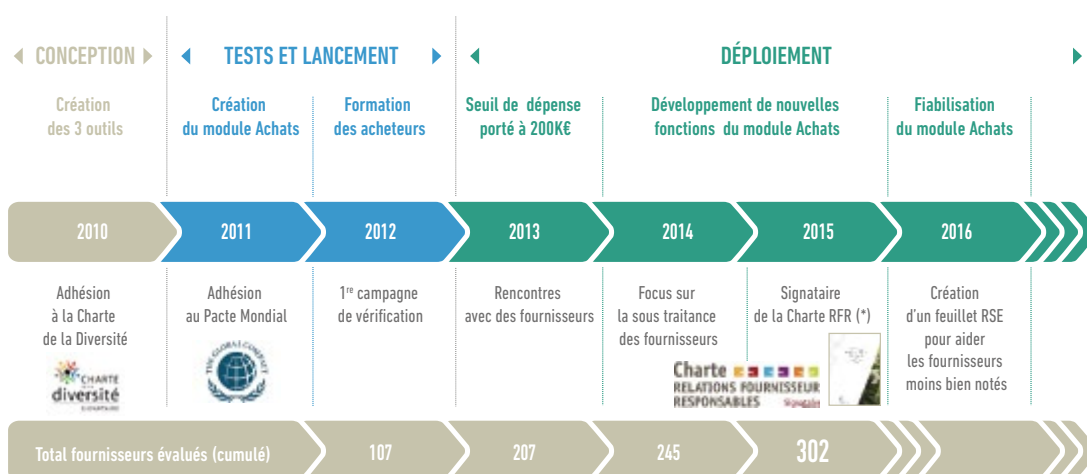
2.8.2. Une nouvelle étape dans la politique achats responsables

Cinq ans après son lancement, qui avait fait de Foncière des Régions l'une des premières foncières européennes à se doter d'une politique achats responsables, cette démarche a été déployée sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités Bureaux, Logistique, Parkings, ainsi que sur les dépenses de fonctionnement. Elle ne s'applique pas aux activités Hôtels et Résidentiel car la gestion et les travaux sont respectivement pris en charge par le locataire et par un property manager externe.

2.8.2.1. Publication du Livre Blanc de la relation fournisseurs de Foncière des Régions

En 2015, la maturité de cette politique a permis la **signature de la Charte Relations Fournisseurs Responsables (RFR)**, initiative nationale portée par l'État. 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 a été nommé au sein du groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs.

En outre, le **Livre Blanc de la relation fournisseurs de Foncière des Régions** a été publié le jour de la signature de la charte. Ce document, en ligne sur le site Internet de Foncière des Régions (www.fonciere-des-regions.fr/media/publications), explicite l'évolution de la politique achats responsables, les actions conduites dans ce cadre, les apports pour l'entreprise et dresse un bilan et de nouvelles perspectives de progrès.



(*) RFR : Relations Fournisseur Responsables

2.8.2.2. Plus de 300 fournisseurs engagés

La politique achats responsables de Foncière des Régions est déployée au moyen de trois outils :

- un questionnaire d'enquête : adressé à tous les fournisseurs bénéficiant de commandes de plus de 200 K€ HT, en une ou plusieurs fois sur 12 mois consécutifs, à l'exception de celles relatives aux assurances, banques, copropriétés, locataires, impôts, taxes et redevances
- cinq clauses contractuelles consacrant l'engagement RSE du fournisseur dans le cadre de nouveaux contrats
- une Charte interne achats responsables, qui promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'OIT ainsi que ceux de sa propre Charte Éthique (suivi et délai de paiement...).

Les réponses au questionnaire permettent de caractériser les performances des fournisseurs en matière RSE et d'identifier d'éventuels risques (respect du droit du travail...). Dès 2013, cette démarche a favorisé des rencontres avec les fournisseurs, autour des thèmes sociaux, sociétaux et techniques, en vue de partager des initiatives de R&D (maquette BIM – *Building Information Modeling*), de mécénat de compétences (Passerelle) avec des lycées situés en Zones d'Éducation Prioritaire, etc.

À l'occasion des vérifications annuelles réalisées par un tiers, certains sujets sont plus particulièrement évoqués chaque année : sous-traitance, ancrage territorial... (cf. 2.8.3).

La part de dépenses stratégiques 2014, analysées en 2015, ainsi couvertes par la politique achats responsables était de **89% (soit 206 fournisseurs)**. Chaque réponse à l'enquête donne lieu à une notation pondérée en fonction du chiffre d'affaires et du nombre de salariés du fournisseur. La **moyenne des notes est de 11,1/20 en 2015** contre 11,2 en 2014, montrant depuis plusieurs années

une stabilité malgré l'augmentation significative du nombre de fournisseurs notés. Les appréciations dont les fournisseurs font l'objet sont vérifiées par un organisme indépendant. À ce jour, aucune anomalie grave n'a été constatée et aucun fournisseur n'a été déréféré, comme le montre le tableau ci-après.

STATISTIQUES FOURNISSEURS AU 20 NOVEMBRE 2015

Nombre de fournisseurs :	Interrogés	Évalués	Taux de réponses	Vérifiés (cumulés)	Taux de vérification	Ayant bénéficié de recommandations (cumulés)	Déréféréncés
Total au 31/12/2015	434	302	70%	40	13%	33	0
Total au 31/12/2014	377	245	65%	30	12%	23	0
Total au 31/12/2013	327	207	63%	20	10%	14	0
Total au 31/12/2012	159	107	67%	10	9%	4	0
Variation 2014/2015	+ 15%	+ 23%		33%		43%	
Indicateurs GRI 4	G4-EN32 G4-LA14 G4-S09					G4-LA15 G4-S010 G4-EN33	

2.8.2.3. Une attention particulière portée à la sous-traitance

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'agréer les éventuels sous-traitants sur la base d'un dossier détaillant leurs compétences et leurs pratiques. Les politiques développées et appliquées en interne chez les fournisseurs doivent également être diffusées auprès de leurs sous-traitants (dits « de rang 2 ») pour assurer une pérennité et une cohérence de la démarche.

Dans la continuité de la démarche initiée depuis 2012, une vérification a été menée en 2015, par un tiers spécialisé et indépendant, sur un panel diversifié de 10 fournisseurs. Ceux-ci ont été interrogés notamment sur leurs pratiques en matière de sous-traitance (conditions, suivi...) et leurs premières démarches pour mesurer leurs impacts territoriaux sur les plans

économiques et sociaux. Foncière des Régions n'a pas vocation à réaliser ou diligenter des audits sur sites, des contrôles sur chantier étant réalisés en France par le Coordonnateur SPS (sécurité et 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.

Les vérifications menées en 2015 ont permis à nouveau de constater que les fournisseurs mettent en œuvre des actions particulières en ce qui concerne la santé et la sécurité de leurs salariés et sous-traitants : réalisation de quart d'heure sécurité, l'application d'une tolérance zéro pour l'absence de port des équipements de protection individuelle, la réalisation d'audits ou de visites de chantier. Des bonnes pratiques ont pu être identifiées, montrant l'amélioration continue des fournisseurs de Foncière des Régions : démarche Achats Responsables structurée, plateformes de suivi des sous-traitants permettant un reporting fiable et régulier sur la sécurité, etc.

2.8.3. Ancrage économique et social territorial

Afin de caractériser son ancrage dans les territoires, Foncière des Régions a été, en 2015, l'un des tout premiers acteurs de son secteur à quantifier son impact socio-économique dans son rapport RSE. Cette première étude a été réalisée avec la méthodologie LOCAL FOOTPRINT® afin d'estimer les retombées économiques de l'activité Bureaux en France.

L'analyse a porté sur un périmètre de 395 immeubles de Bureaux dans 76 départements français, représentant plus de 1,5 million de m² de surface. Elle est basée sur les données collectées pour la période du 1^{er} novembre 2013 au 31 octobre 2014. Les ordres de grandeur des retombées économiques dégagées par cette étude restent pertinents à fin 2015.

Les principaux résultats sont les suivants :

Impacts directs : Foncière des Régions a directement dépensé 315 M€ (fournisseurs et fiscalité). Les départements des Yvelines et Hauts-de-Seine représentent à eux deux environ

56% du montant total dépensé. La majorité de ces dépenses est effectuée dans le secteur de la construction (75%).

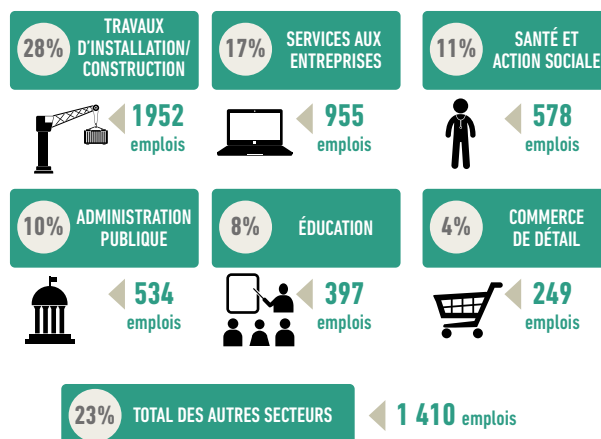
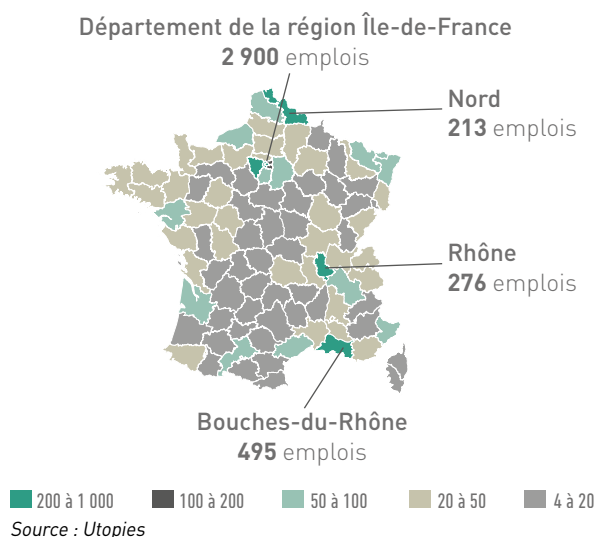
Impacts indirects : Par le biais de ses achats et de leurs répercussions dans l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, Foncière des Régions soutient environ 3 483 emplois en France, répartis comme suit : 1 968 (56,5%) chez ses fournisseurs de rang 1 et 1 515 (43,5%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants (sous-traitants).

Impacts induits : Les dépenses des administrations publiques (générées par la fiscalité versée par Foncière des Régions et celle de sa chaîne d'approvisionnement), permettent de soutenir environ 1 746 emplois en France. Par ailleurs, la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés directement par Foncière des Régions et indirectement par les acteurs de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 846 emplois supplémentaires en France.

Impact total : il correspond à la somme des impacts directs, indirects et induits. Globalement, Foncière des Régions soutient environ **6 075 emplois** en France, et génère **392 M€ de PIB**. Une

majeure partie de ces emplois est localisée dans les départements d'Île-de-France (48%), suivie par les Bouches-du-Rhône (8%), le Rhône (4,5%) et le Nord (3,5%).

RÉPARTITIONS GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DE L'IMPACT TOTAL ET IMPACT SUR L'EMPLOI (DIRECT, INDIRECT ET INDUIT)



IMPACTS CATALYSEURS

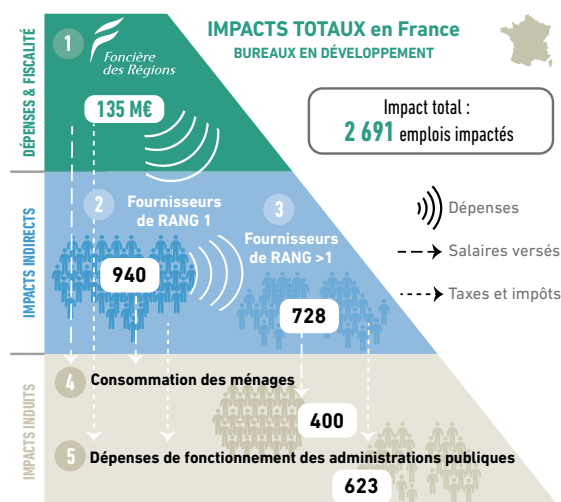
Foncière des Régions a également entrepris d'évaluer le poids économique des occupants de ses bureaux, soit les impacts directs, indirects et induits liés aux activités des sociétés hébergées. Il est estimé que ces sociétés locataires soutiennent environ 150 000 emplois au total en France. Il est toutefois à noter que, cette contribution n'étant pas directement attribuée à Foncière des Régions, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques de l'activité Bureaux.

2.8.3.1. Gros plan sur les activités de Gestion et de Développement

2.8.3.1.1. L'activité de développement

Cette étude a été réalisée sur 16 bâtiments en cours de développement par Foncière des Régions dans huit départements. Selon le modèle LOCAL FOOTPRINT®, il est estimé que les 135 M€ de dépenses engagées dans le cadre de ces développements (fournisseurs, fiscalité, taxe d'urbanisme...) permettent de soutenir **2 691 emplois** en France et de générer **174 M€ de PIB**.

RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS IMPACTS EN EMPLOI DE L'ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT



Source : Utopies.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

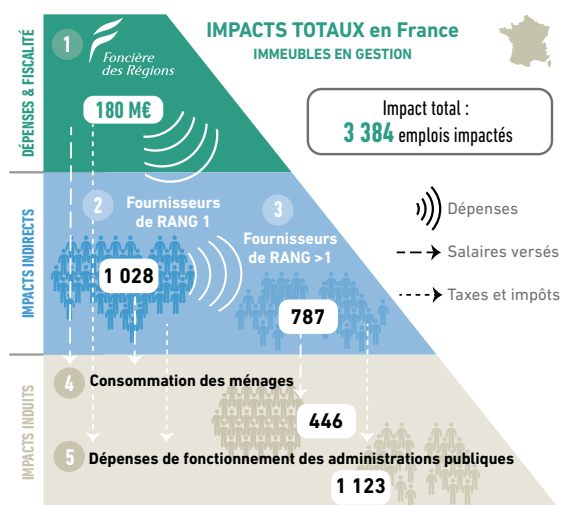
Le modèle LOCAL FOOTPRINT® s'appuie sur les tables statistiques nationales d'échanges entre secteurs d'activités, issues notamment d'Eurostat et de travaux scientifiques reconnus (tels que l'algorithme de Wassily Leontief, prix Nobel d'Économie 1973, et les travaux de recherche en économie régionale 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-économique de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

2.8.3.1.2. L'activité de gestion

Au moment de l'étude, Foncière des Régions gère 379 bâtiments dans 76 départements en France. Les 180 M€ de dépenses (fournisseurs, fiscalité locale, taxe foncière...) liés à son activité de gestion ont permis de créer ou maintenir **3 384 emplois** en France, et de générer **218 M€ de PIB**.

RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS IMPACTS EN EMPLOI DE L'ACTIVITÉ DE GESTION



Source : Utopies.

Nanterre Respiro (92)

11 000 m² – HQE – BBC-effinergie – livré été 2015.

Action menée : Une clause d'insertion a été intégrée dans le cahier des charges du projet, fixant à 5% (soit l'équivalent de 24 000 heures) le seuil d'heures d'insertion à réaliser sur le nombre total d'heures travaillées sur le chantier. Au final, 25 040 heures ont été effectuées par des employés en insertion, soit un taux d'atteinte de l'objectif de 104%.

Cette action a également eu des conséquences positives post-chantier : GTM Bâtiment a pu recruter 5 des employés en insertion (soit 1 CDD, 3 contrats de professionnalisation et 1 contrat d'apprentissage) et a continué à travailler avec 2 ouvriers mis à disposition par l'une des entreprises d'insertion.

2.8.3.2. Optimiser son impact sur le territoire

L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi de son activité, et surtout à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques 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.

En 2015, Foncière des Régions a mis en œuvre cette démarche dans plusieurs chantiers, dont trois exemples sont donnés ci-après :

Montpellier Egis (34)

6 100 m² – HQE – BREEAM – livré en juillet 2014.

Action menée : La maîtrise d'ouvrage a été confiée à LinkCity, filiale du groupe Bouygues Construction, qui a adopté une politique proactive de développement territorial lors de la construction du bâtiment. En effet, un tiers des fournisseurs sélectionnés étaient issus de la région du Languedoc Roussillon et **77% des sous-traitants** étaient des **PME locales**, également implantées dans la région et provenant en particulier des départements du Gard (30) et de l'Hérault (34). Par ailleurs, une entreprise du secteur adapté a été employée pour le nettoyage des installations de chantier.

Cœur d'Orly (94)

Projet de quartier d'affaires porté par Aéroports de Paris, Altarea Cogedim et Foncière des Régions, situé à Orly (94).

Le premier immeuble, Askia, 18 500 m² – HQE – livré en juin 2015.

Action menée : Une clause d'insertion a été intégrée dans le cahier des charges, portant à 5% le seuil d'heures d'insertion à réaliser lors du chantier. Vinci Insertion Emploi (ViE) a été mandaté pour mettre en œuvre cette clause, et a privilégié la collaboration avec des structures d'insertion implantées dans les départements du Val de Marne (94) et de l'Essonne (91). En particulier, **5 structures d'insertion locales** ont notamment été impliquées dans cette opération : Fresnes Services et Lancement (associations intermédiaires), Pro Emploi 94 et Humando 91 (Entreprises de Travail Temporaire d'Insertion) et le GEIQ BTP d'Île-de-France. Sur les 24 salariés en insertion, 23 résidaient dans les départements du Val-de-Marne ou de l'Essonne.

Au total, 4 432 heures d'insertion ont été effectuées, soit un taux d'atteinte de l'objectif de 111%. Par ailleurs, 293 heures de formation ont été dispensées aux salariés en insertion, soit environ 12 heures de formation par personne.

2.8.4. Biodiversité

La biodiversité constitue un sujet à part entière dans la construction, la gestion du bâtiment et la qualité de vie urbaine. Elle occupe donc une place significative au sein de la politique développement durable de Foncière des Régions depuis plusieurs années. Le chapitre 2.3.6. indique un certain nombre d'actions concrètes menées par le groupe en matière de biodiversité dans le cadre des opérations en développement et sur le parc en exploitation.

En 2015, Foncière des Régions a participé aux travaux du Plan Bâtiment conduisant à la publication du rapport « Bâtiment et Biodiversité »^[1]. Celui-ci pose définit **la biodiversité** comme « **la totalité des êtres vivants en interactions, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes** » ; elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. La biodiversité et les écosystèmes au sein desquels elle s'exprime fournissent un grand nombre des biens et services qui soutiennent la vie humaine. La préservation de la biodiversité contribue également à augmenter la valeur immatérielle des immeubles en accroissant le bien-être de ses occupants (confort thermique, paysagé, de loisir...). Une analyse a été menée à ce sujet en 2014 par Foncière des Régions, à partir des critères de la GRI4 (cf. 2.3.6.2).

2.8.4.1. Une politique globale de la biodiversité

La politique biodiversité dont Foncière des Régions s'est dotée 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
- ♦ plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et préservant les papillons et les oiseaux
- ♦ 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 (cf. 2.8.4.2).

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 en 2014 :

- ♦ l'une concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts ; elle facilite l'atteinte de labels comme BiodiverCity™ que Foncière des Régions a pour objectif de généraliser sur 100% de ses nouveaux développements
- ♦ l'autre concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation ; l'observation de ses dispositions permet d'atteindre le label Eve ou EcoJardin.

Ces deux chartes permettent de mettre en place un entretien raisonné et une gestion attentive des sols et des déchets verts.

2.8.4.2. Explorer de nouvelles pistes

Engagement citoyen, la préservation de la biodiversité peut consister en l'aménagement de terrasses végétalisées en secteurs urbanisés, permettant de réduire les îlots de chaleur en été et de gérer les eaux de pluies issues d'orages importants. Dès 2008, Foncière des Régions a végétalisé des toitures terrasses pour répondre à ces préoccupations tout en améliorant l'isolation thermique et le confort visuel pour les riverains ayant des vues sur ces toitures.

Au-delà des enjeux à l'échelle du bâtiment et de la ville, se pose la question des impacts des activités humaines (transports, loisirs...) sur la biodiversité, et en particulier l'industrie et la production de matières premières entrant dans la fabrication des matériaux de construction. La **biodiversité « grise » ou « ex-situ »** représente un enjeu crucial ; le partenariat conduit avec l'Association Le Pic Vert s'inscrit dans cette démarche.

^[1] <http://www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html>.

En 2015, Foncière des Régions a décidé de soutenir le projet de l'association **Le Pic Vert** visant à **compenser l'impact sur la biodiversité de la production de matériaux de construction**, notamment de granulats. Le partenariat concerne la reconversion sociale et environnementale de l'ancienne carrière CARBIEV, dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), pour sa valorisation auprès du public. Foncière des Régions a participé financièrement à des travaux : aménagement de cabanes d'observation des oiseaux et création de plans d'eau pour l'accueil de la faune sauvage et favoriser la présence de tritons (amphibiens qui tendent à disparaître dans la région). Le bâtiment nichoir qui a été construit pour l'accueil d'hirondelles de rivages est le premier du genre en France. 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...).

Foncière des Régions collabore aux travaux menés conjointement par les associations **HQE** et **Orée** autour de la Biodiversité. Ceux-ci ont notamment abouti à la production d'un mémento pédagogique de vulgarisation auprès des acteurs de la construc-

tion et de l'immobilier « **Biodiversité et Bâtiment** » (<http://www.oree.org>). En 2015, Foncière des Régions a testé l'**indicateur Biodi(v)strict®**, retenu par ces deux associations, dans le cadre du programme **HQE Performance**. Cet indicateur pourrait préfigurer celui qui sera retenu par la certification HQE.

L'outil **Biodi(v)strict®** permet notamment de rendre un aperçu initial de la biodiversité présente sur un site, d'évaluer les impacts des bâtiments à l'échelle de la parcelle sur les écosystèmes, puis d'en faire le suivi. Il se décompose en cinq sous-indicateurs : proportion des espaces végétalisés sur le site, perméabilité à l'eau, diversité des habitats naturels, diversité des strates végétales et connectivité intrasite (connexion entre les habitats du site). Il est né des travaux de recherches réalisés dans le cadre de la Chaire « *Eco-Conception des ensembles bâtis et des infrastructures* » (VINCI, MINES ParisTech, l'École des Ponts ParisTech et AgroParisTech). Le test réalisé par Foncière des Régions a porté sur l'immeuble Carré Suffren dans le cadre de la rénovation de ses espaces verts en 2015/2016 contribuant à une meilleure intégration de ce site parisien dans le réseau de la Trame Verte locale.

2.8.5. Transmettre et partager les savoirs

Depuis 2008, Foncière des Régions a développé une politique collaborative avec le monde de l'enseignement autour de la recherche appliquée et du mécénat de compétences [voir aussi le projet Decadièse chapitre 2.2.5.4]

2.8.5.1. Former les futurs décideurs du secteur

La Fondation Palladio, a été créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Foncière des Régions, soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent la construction de la ville. Lieu où les décideurs politiques, porteurs de la Cité, les penseurs, les investisseurs se retrouvent pour se questionner ensemble sur la ville de demain, la Fondation soutient la recherche appliquée, notamment grâce aux Bourses Palladio, et conduit des actions d'enseignement auprès des futurs décideurs du secteur. En 2016 la 4^e édition du programme d'étude de l'Institut Palladio aura pour thématique « La ville de demain à l'ère de la responsabilité sociétale ». Anne Hidalgo assurera le parrainage de la promotion 2016, succédant ainsi à Alain Juppé. Plus de quinze collaborateurs de Foncière des Régions se sont déjà impliqués dans les actions et dans la gouvernance de la Fondation en 2015.

Depuis 2012, Foncière des Régions s'implique également dans l'enseignement des étudiants (mentorat, financement, stages) via la **Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC**. Plusieurs de ses collaborateurs participent aux travaux de la Chaire. En 2015, Foncière des Régions a participé à la conférence annuelle sur le thème de « La ville face au numérique : de nouveaux territoires pour l'immobilier ? ».

Foncière des Régions participe depuis quatre ans au **Forum des Métiers de l'Industrie Immobilière** à Paris, afin de mieux faire connaître ses métiers et son expertise, de partager ses valeurs d'entreprise mais aussi d'identifier les profils sur les postes à pourvoir. Au-delà d'un simple processus de candidature, le Forum est d'abord une occasion d'échanges dynamiques et privilégiés entre de futurs candidats et l'employeur.

2.8.5.2. Intensifier l'engagement sociétal et citoyen

Avec **Frateli**, Foncière des Régions s'est engagée en 2015 dans une nouvelle action de mécénat axée sur la solidarité et l'égalité des chances, intensifiant son engagement sociétal et citoyen. L'association Frateli 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 les outils, les méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaire à la réalisation de leur potentiel. En outre Foncière des Régions financera prochainement la création d'une Maison Frateli, résidence universitaire qui rassemble des filleuls Frateli à l'université et d'autres étudiants boursiers du CROUS, pour créer une communauté d'entraide et d'apprentissage.

Depuis 2008, via le programme **Passerelle**, Foncière des Régions permet 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 2 000 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'étés complètent ce dispositif.

2.8.5.3. S'investir dans la vie de la cité

Foncière des Régions est partenaire de l'**Association des Directeurs Immobiliers (ADI)** et s'y associe sur ses axes de développement et de recherche, notamment pour la rédaction de « Livres blancs ». Le Livre Blanc sur la reconversion des friches industrielles et urbaines a été publié en novembre 2015. Pour développer son ancrage dans les métropoles, l'ADI accentue ses représentations locales et organise des manifestations/conférences en régions, auxquelles Foncière des Régions participe activement.

Foncière des Régions s'investi également auprès de **Paris&Co**, agence parisienne de développement économique, soutenue par la Ville de Paris, au service des entrepreneurs qui ont un projet d'implantation à Paris. Elle a également développé un nouveau **partenariat avec le Pavillon de l'Arsenal**, qui a pour objectif de contribuer au rayonnement et à la diffusion vers tous les publics de la connaissance de l'urbanisme et du patrimoine architectural de Paris et de la métropole parisienne.

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. Ce rendez-vous sportif annuel destiné aux professionnels de l'immobilier, dont Foncière des Régions est l'un des sponsors, reverse 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.

2.9. LE CAPITAL HUMAIN

La politique ressources humaines de Foncière des Régions, s'articule autour de quatre axes, définis en 2012, et qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2015-2020 détaillés au chapitre 2.2.7, 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 responsable, exemplaire et en proximité des équipes
- ♦ un dialogue social transparent et constructif.

2.9.1. Une politique ressources humaines en soutien de la stratégie du groupe

La gestion des ressources humaines de Foncière des Régions contribue à ses enjeux stratégiques, par la mise en œuvre d'actions de développement des ressources, d'écoute des besoins des collaborateurs et de mobilisation du management.

2.9.1.1. Un effectif en consolidation

En 2015, l'effectif de l'Unité Économique et Sociale (UES) de Foncière des Régions est légèrement en retrait par rapport à 2014, avec un effectif de 269 collaborateurs au 31 décembre 2015, contre 277 à fin 2014. Cette variation est notamment due à des départs en retraite (18% des départs CDI), et à un volume d'apprentis moins important – au bénéfice du nombre de stagiaires en fin d'études (stages de 6 mois à temps plein) qui n'apparaissant pas dans le calcul des effectifs. En outre, le nombre de postes à pourvoir à fin 2015 est important, avec une dynamique positive de création de postes (13 postes CDI à pourvoir, dont près de 50% en création de poste). Signe positif en matière de fidélisation, le turnover des collaborateurs en deçà de 2 ans d'ancienneté est de 3%, en nette amélioration par rapport à 2014.

La répartition régionale des équipes reste stable, avec 72% des effectifs à Paris, et près d'un quart de l'effectif situé à Metz, de même que la répartition par catégorie socioprofessionnelle (CSP), avec une part de Cadres qui atteint les trois quarts de l'effectif.

Les contrats à durée déterminée (CDD) concernent une faible part des effectifs (1,1%, contre 1,8% en 2014), manifestant une volonté du groupe de privilégier le recours au contrat à durée indéterminée. La part des contrats d'apprentissage reste importante (5,2%), avec 14 apprentis, dont quatre ont démarré leur apprentissage au sein du groupe en 2014 et poursuivent leur parcours en 2015 au sein d'équipes impliquées dans le développement de leurs compétences. Ces étudiants, auxquels il faut ajouter neuf stagiaires non comptabilisés dans l'effectif au 31 décembre, se voient systématiquement attribuer un tuteur, professionnel reconnu dans son métier, et sont suivis tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Celle-ci veille au bon déroulement de leur apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail.

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 (cf. chapitre 2.8.5.2).

2.9.1.2. Une politique de recrutement axée sur le long terme

Le nombre de recrutements en CDI se maintient à un niveau élevé et représente, dans plus de la moitié des cas, une création de poste correspondant au besoin d'acquérir ou de renforcer des compétences très spécifiques, comme le développement immobilier ou le secteur hôtelier. Les exigences requises, tant en termes de compétences métier que de professionnalisme des candidats, conduisent Foncière des Régions à mettre en œuvre un processus de recrutement dense. Au travers de quatre entretiens au minimum, conçus comme des échanges, les candidats sont amenés à rencontrer l'ensemble de la ligne hiérarchique du poste à pourvoir, ce qui leur permet d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. En 2015, un test d'anglais a également été mis en place pour adapter les profils à l'accentuation de la dimension européenne de Foncière des Régions. Un entretien avec la Direction Générale est organisé pour conclure tous les processus de recrutement, conçus comme la première étape d'un véritable partenariat de travail.

Traditionnellement orientée vers le développement des talents, Foncière des Régions poursuit sa politique dite de « pépinière », avec le recrutement des jeunes : plus du quart des embauches en CDI intervenues en 2015 ont bénéficié à des jeunes de moins de 30 ans. 2016 verra une amplification de cette dynamique avec la création d'outils d'attractivité à destination des populations « jeunes diplômés » : renforcement des relations écoles par la présence de Foncière des Régions sur les principaux Forums étudiants, ouverture de stages à l'international, participation à des challenges projets créés par les Grandes Écoles françaises...



Campus programme Pépinière

Campus a pour vocation de stimuler la progression d'un vivier de 14 jeunes collaborateurs chez lesquels ont été observées des qualités opérationnelles et comportementales permettant de parier sur un potentiel d'évolution rapide. Le programme, composé de 3 modules métiers, d'un voyage d'étude à Londres, et de 2 modules visant à développer les compétences en communication, la prise de parole en public et la gestion de projets, suppose une forte responsabilisation des talents concernés, dont les contributions sont attendues tout au long du cycle. La promotion 2015, érigée en *Think Tank*, a ainsi rendu un avis et formulé des propositions sur la structure et la forme du document de référence de Foncière des Régions.

Pour favoriser l'ouverture de Foncière des Régions sur des profils plus diversifiés, et contribuer concrètement à l'égalité des chances, le groupe s'est engagé aux côtés de l'association Frateli, qui accompagne des étudiants à fort potentiel issus de la diversité (cf. chapitre 2.8.5.2).

2.9.1.3. Le Baromètre Engagement

Au travers d'une grande enquête en ligne, confiée à TNS Sofres, Foncière des Régions a souhaité consulter l'ensemble de ses collaborateurs afin de mieux connaître leurs perceptions sur des thèmes identifiés comme clés dans leurs motivation et engagement au quotidien : qualité de vie au travail, modes de fonctionnement, management, gestion du changement, ou encore coopération et transversalité, adhésion à la stratégie. Menée début avril 2015, les résultats ont été restitués aux collaborateurs lors des conférences internes de mi-année.

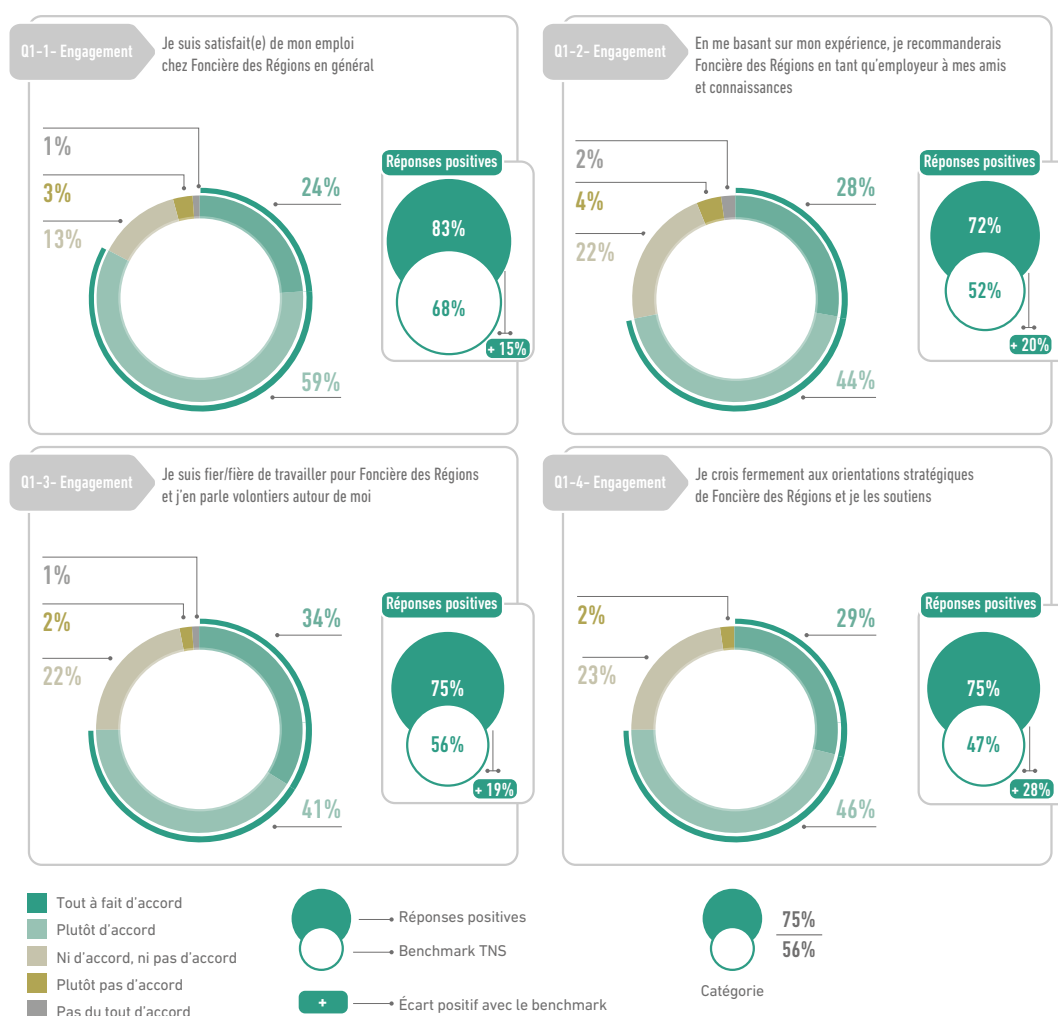
Le taux de participation s'est élevé à 88% des collaborateurs présents. Les résultats de l'étude sont très positifs, avec un indice global de satisfaction supérieur de 12 points à celui de l'échantillon représentatif des salariés du secteur privé, construit par TNS Sofres.

90% des répondants déclarent que leur travail est intéressant et que l'ambiance au sein des équipes est bonne, 83% qu'ils peuvent développer leurs compétences, qu'ils disposent d'un bon équilibre vie professionnelle – vie privée et que leur niveau de stress est acceptable.

S'agissant de la stratégie et du top management, 80% des répondants indiquent avoir confiance en l'équipe dirigeante et leur management direct, et 75% comprennent et soutiennent la stratégie de l'entreprise, scores respectivement de 29% et 28% plus élevés que le benchmark français.

Ce Baromètre Engagement, qui a vocation à être reconduit tous les deux ans, est pour le groupe un instrument de pilotage, permettant de se comparer à d'autres entreprises françaises sur les mêmes thèmes, et de définir des pistes d'amélioration et mesurer les évolutions. En 2016, des actions seront ainsi mises en œuvre pour stimuler le développement de l'innovation, principal point d'amélioration souligné à l'occasion de ce Baromètre.

BAROMÈTRE ENGAGEMENT : DES SALARIÉS EXTRÊMEMENT CONFIANTS DANS LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE ET FIER D'Y TRAVAILLER



2.9.2. Assurer le développement des compétences et récompenser les performances de chacun

L'enjeu de développement des compétences individuelles et collectives de Foncière des Régions est au cœur de ses préoccupations, pour rendre le meilleur service à ses clients et partenaires, mais aussi pour assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante.

2.9.2.1. Une politique de formation ambitieuse

Foncière des Régions accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs : au total, 97% d'entre eux ont suivi une formation en cours d'année, qu'elle soit interne ou externe, collective ou individuelle. En moyenne, chaque collaborateur a bénéficié de plus de trois jours de formation sur l'année (22,4 heures), en hausse par rapport à 2014.

Les formations Métiers représentent 35% des actions réalisées, en baisse relative par rapport à 2014 car l'effort en termes de prévention des risques psychosociaux a été très important (cf. chapitre 2.9.3). Néanmoins, en termes budgétaire, l'investissement dans les formations Métiers, ramené au nombre de salariés, est stable, correspondant à une volonté continue d'adapter et de développer les savoir-faire immobiliers des équipes. Les actions entreprises peuvent être individuelles ou collectives, comme le programme de formation juridique sur les impacts de la Loi Pinel pour les collaborateurs de la Relation Locataires et de l'Ingénierie immobilière, déployée en *intra*, ce qui permet une approche sur-mesure et une réponse pédagogique adaptée aux enjeux et situations opérationnelles de Foncière des Régions.

4,34% DE LA MASSE SALARIALE CONSACRÉS À LA FORMATION

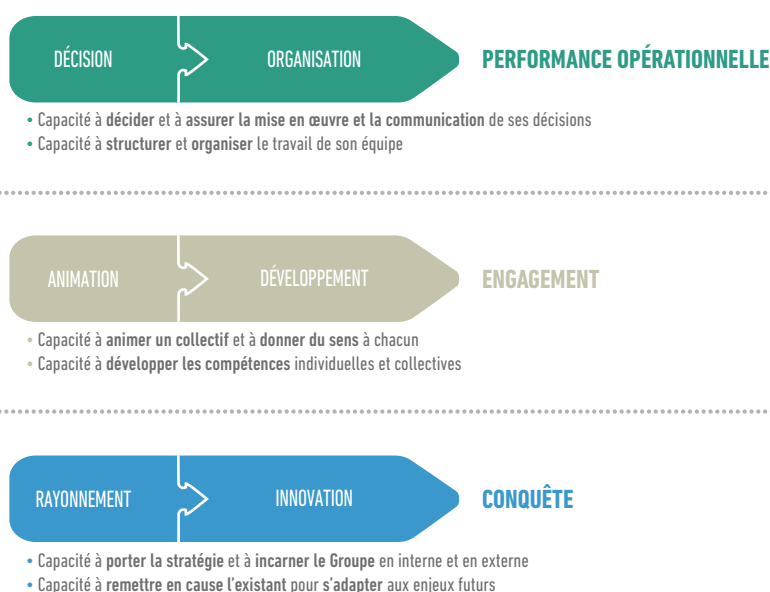
Une grande part du budget formation est également consacrée aux compétences dites « comportementales », indispensables au bon exercice des métiers immobiliers (formation à la négociation, etc.). Des formations à la prise de parole en public ont également été mises en place, tandis que les formations de type « efficacité professionnelle » (gestion du temps et des priorités...) représentent toujours une part importante des formations demandées par les collaborateurs dans leur entretien de fin d'année.

Les formations en anglais s'inscrivent dans la stratégie de développement international du groupe : près de 22% des cadres ont bénéficié d'un programme avec professeur particulier en ligne. Elles représentent 6% des actions de formation 2015.

2.9.2.2. Le développement des managers

Foncière des Régions a redéfini précisément les attendus de ses managers en matière de décision, d'organisation, ou encore de développement des compétences des collaborateurs. Six grands champs de compétences managériales ont été identifiés, chacun décliné en trois compétences concrètes, formant ainsi un référentiel de management complet qui permet d'alimenter et de cadrer l'évaluation des managers, ainsi que les actions d'accompagnement et de formation, individuelles et collectives, qui leur sont consacrées. Lors des entretiens annuels, chaque manager se voit faire un retour par ses collaborateurs sur les dimensions d'organisation, d'animation et de développement, dans une logique constructive de dialogue et d'amélioration du fonctionnement des équipes.

RÉFÉRENTIEL DE MANAGEMENT



Trois grands programmes de formation ont été déployés pour accompagner les managers dans l'exercice de ces compétences. Un premier programme portant sur la dimension communication, et en particulier la capacité des managers à faire du « feedback » pour faire grandir leurs collaborateurs, a ouvert le cycle. Des apports et mises en situation sur la nécessaire adaptation du style de management à la compétence et à la motivation des collaborateurs ont également été déployés, pour aller au-delà de la seule représentation « organisation » de la responsabilité d'équipe.

Cette dernière est néanmoins inhérente au rôle de manager, et implique une bonne gestion du temps de travail et des contraintes juridiques. La Direction des Ressources Humaines a animé en 2015 des sessions de formation sur les obligations légales à respecter en matière de temps de travail pour les différentes catégories (cadres, agents de maîtrise, employés et apprentis, stagiaires), les outils et processus mis en œuvre au sein de

Foncière des Régions, et notamment la conduite des nouveaux entretiens de suivi des objectifs et de la charge de travail déployés pour la première fois en juin 2015.

Enfin, 100% des managers ont été formés à la prévention des risques psychosociaux, lors de sessions d'une journée, alliant rappel du cadre légal, jeux de rôles et outils de communication pour gérer des situations à risque (cf. chapitre 2.9.3). L'ensemble du Comité de Direction a également bénéficié de cette formation.

2.9.2.3. Une gestion des carrières intégrée et dynamique

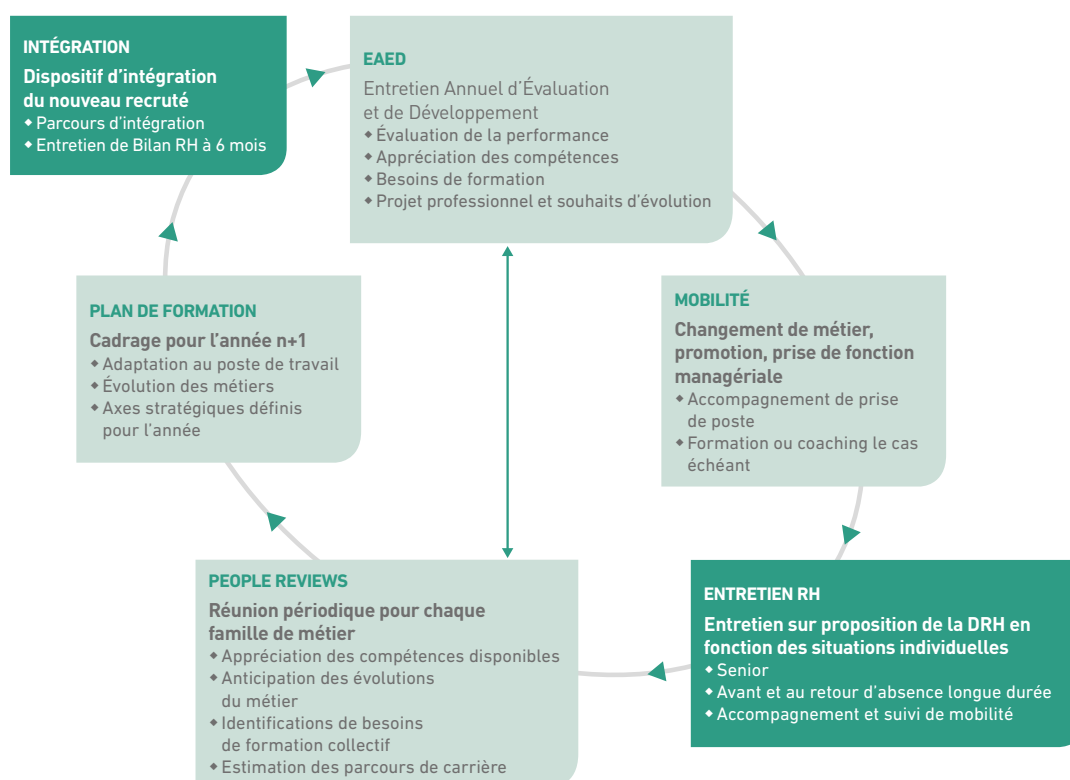
L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de Foncière des Régions.

En 2015, 98% des salariés présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, documenté sur une nouvelle application informatique entièrement développée en interne pour être au plus proche des besoins des utilisateurs. Désormais, 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 deuxième 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 (un an) ou à moyen terme (trois 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.

Suite à des demandes exprimées par ce biais, sept collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité en 2015. Le groupe finance également pour deux collaborateurs une Validation des Acquis de l'Expérience (VAE) et une formation certifiante de long terme (trois ans), permettant l'accès à un projet professionnel de qualification supérieure.

SCHÉMA DE LA GESTION DE CARRIÈRE



Sous un angle collectif, les *People Reviews* permettent de faire le point sur le vivier d'un métier et ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, en fonction de l'évolution du métier, des objectifs business et du marché de l'emploi associé.

People Review Asset Management 2015

Chaque métier du groupe fait périodiquement l'objet d'une revue de compétences détaillée : les dossiers de tous les salariés d'un même métier sont étudiés collectivement par les managers et directeurs du métier concerné, afin de déterminer les points forts, axes de progrès et plans d'actions à mettre en œuvre (mobilité, formation, recrutement, accompagnements spécifiques...). En 2015, cet exercice a été réalisé pour la population des *assets managers*, Attachés de direction et Portfolios, donnant lieu à des actions concrètes, comme la mise en place d'un programme de formation à la modélisation financière.

2.9.2.4. 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, cette dimension essentielle de sa contribution aux performances du groupe. 67% des parts variables individuelles attribuées en 2015 ont ainsi varié par rapport à 2014.

Des dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein du groupe dans le cadre des accords négociés et signés en 2013. Au titre de l'année 2014, un intéressement moyen de 9,38% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires, en 2015. 82% des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe.

64% 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.

Depuis 2013, les critères des bonus de plusieurs dirigeants intègrent la dimension RSE, notamment en matière d'amélioration de la qualité du patrimoine et du pourcentage de patrimoine « vert » atteint.

2.9.3. Agir pour la Qualité de Vie au Travail

Foncière des Régions poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail, sur la base notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail (QVT) signé le 19 décembre 2014, qui crée le cadre de déploiement de nombreux outils.

En 2015, 27 sessions de formation ont permis de former plus de 90% de l'effectif à la prévention des risques psychosociaux, avec pour objectif de sensibiliser aux risques psychosociaux mais aussi de donner des clés de lecture pour identifier les situations à risque et permettre à chacun d'agir de manière appropriée et dans des délais adaptés. L'ensemble des acteurs et outils mis à disposition au sein du groupe depuis la signature de l'accord ont été présentés dans le cadre de ces sessions : procédure d'alerte couvrant notamment des éventuels sujets de harcèlement ; commission *ad hoc* composée des élus du CHCST, des Délégués syndicaux, de représentants des cadres et de la Direction ; cellule d'écoute téléphonique externe garantissant la confidentialité, 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. Formé au même titre que l'ensemble des salariés, le Comité de Direction a pris un rôle de sponsor sur ces sujets, tandis que la Direction des Ressources Humaines et les représentants du personnel se sont formés dans des sessions communes, permettant de développer un véritable partenariat sur ces sujets, ainsi que des réflexes partagés.

Dans ce même champ de la Qualité de Vie au Travail, s'est tenu en juin 2015 pour l'ensemble des collaborateurs un « entretien de mi-année » avec leur manager, dont l'objectif est de faire le point sur l'avancement des objectifs de chacun, de recaler les priorités, et de suivre 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 notamment une alerte formalisée en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. Si besoin, des plans d'actions sont formalisés dans l'application informatique mise en place à cette occasion. Suivis tout au long de l'année, ils font l'objet d'un bilan.

En matière de sécurité au travail, Foncière des Régions s'engage au-delà des prescriptions du législateur, avec un total de 10% des salariés titulaire 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 H0-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 reste très faible, à 1,12%.

2.9.4. Favoriser la diversité et l'égalité

Signataire de la Charte pour la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Foncière des Régions a reconduit en 2014 l'accord Égalité Professionnelle et Diversité du 21 décembre 2011. En 2015, cet accord a été révisé par avenant, conduisant à l'analyse élargie systématique des écarts de rémunérations au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane (contre 10% dans le précédent accord). Treize personnes ont été concernées par une mesure salariale adaptée suite à cet examen.

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 matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Foncière des Régions a mis en place un entretien systématique avec la Direction des Ressources Humaines 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 2015, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien, et 65% ont souhaité être reçus. Par ailleurs, dans le cadre du Contrat de Génération signé en 2013, le groupe 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. Trois salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2015, soit 12,5% de l'effectif éligible.

Foncière des Régions applique les conventions de l'OIT

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.

⁽¹⁾ L'habilitation électrique H0 B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

2.9.5. Garantir un dialogue social transparent

En 2015, lors de deux réunions du Comité d'Entreprise, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur les orientations stratégiques du groupe en matière de stratégie produits (type d'actifs immobiliers) et de stratégie par pays. Au-delà de ces orientations stratégiques à horizon 2020, les impacts au niveau social (évolution des métiers et des compétences notamment) ont été décrits et donneront lieu à l'élaboration et à la mise en

œuvre des plans d'action associés (recrutement, formation, mobilité...) dans le cadre du nouvel accord Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) qui fera l'objet d'une refonte totale en 2016.

Au-delà, le dialogue social constructif s'est maintenu en 2015 au même niveau qu'en 2014 avec deux accords collectifs signés.

2.9.6. Les vertus de l'exemplarité

Foncière des Régions se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale de ses propres implantations. Cette dynamique participe de la politique développement durable du groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

2.9.6.1. Un bilan gaz à effet de serre annuel

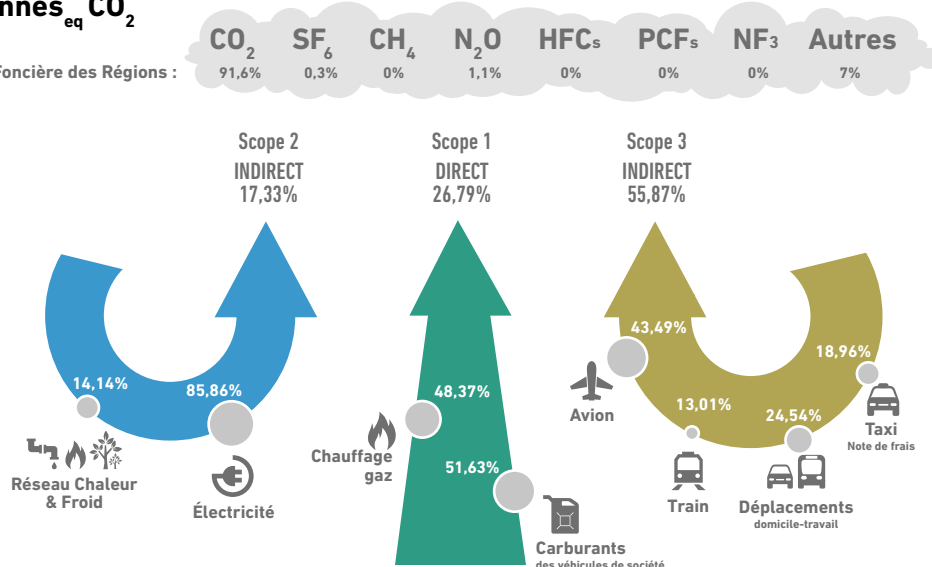
Chaque année, Foncière des Régions réalise un bilan gaz à effet de serre sur ses trois sites : deux à Paris et un à Metz (deux des sept étages de l'immeuble Le Divo). En 2015, ce périmètre couvre 95% de l'effectif de l'UES Foncière des Régions (*idem* 2014). Les calculs sont contrôlés par un tiers indépendant, Ernst & Young, 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 V6 de l'ADEME. Le coefficient relatif aux déplacements en train a été actualisé en 2015. Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émission distingués par le *GHG Protocol*, standard reconnu au plan international :

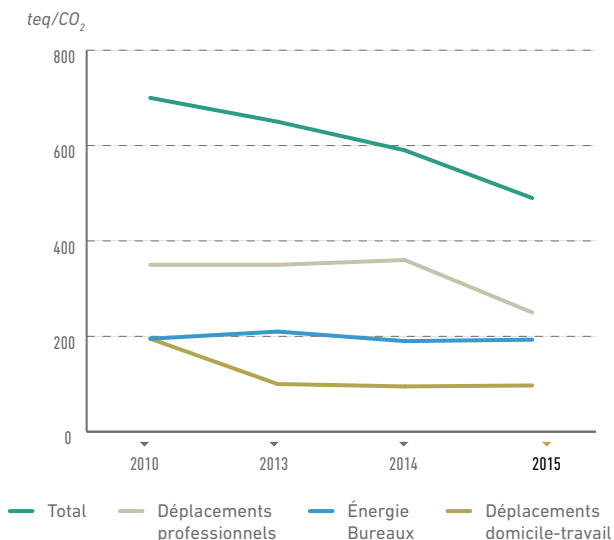
- ♦ scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles de bâtiments ou véhicules de l'entreprise. Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation de gaz naturel (74 teqCO₂/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (79 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 (85 teqCO₂/an) et aux réseaux de froid et de chaleur (14 teqCO₂/an)
- ♦ scope 3 – autres émissions indirectes : il s'agit de toutes les autres émissions indirectes, y compris le transport de personnes. Pour Foncière des Régions, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (253 teqCO₂/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (66 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 : 571 tonnes_{eq} CO₂

Décomposition Foncière des Régions :



BILAN CARBONE (ÉVOLUTION 2010/2015)



La moyenne de 1,93 teqCO₂ par employé baisse à nouveau en 2015 (vs 2,2 teqCO₂ en 2014, 2,3 en 2013 et 2,8 en 2010). La baisse de 20% par rapport à 2010 s'explique par les différentes actions liées à la politique carbone (rénovation de la chaufferie du 30 Kleber...) ainsi qu'au regroupement des équipes messines sur un site unique, Le Divo, après la libération de deux immeubles moins performants sur le plan environnemental.



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 50% des abonnements de transports en commun et vélos sont pris en charge par l'entreprise.

2.9.6.2. Des locaux exemplaires

L'engagement développement durable de l'entreprise 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. 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 de 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 (environ 80% de déchets de bureaux). En 2015, 18 tonnes de déchets papier ont ainsi été collectées sur les deux sites parisiens (vs 21 en 2014)
- ♦ 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
- ♦ compacteur Canibal qui permet de collecter des canettes en aluminium, des gobelets et des bouteilles d'eau, avec un système incitatif permettant aux utilisateurs de faire des dons en faveur de la plantation d'arbres (huit arbres plantés à ce jour).

2.9.6.3. Des salariés engagés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celle-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'Intranet du groupe, ou encore les « Green Meetings », réunions mensuelles de sensibilisation et d'information des salariés par des experts (avocats, BET...) autour de sujets RSE (BIM, constructions bois, biodiversité...), agrémentées de visites d'immeubles « verts » remarquables.

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'Écolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique pour toutes les impressions et les publications externes administratives (rapports...) ou commerciales (brochures...). Parallèlement, une sensibilisation a été lancée auprès de l'ensemble du personnel, conduisant à réduire les impressions de plus de 30% entre avril 2013 et fin 2015.

2.9.6.4. 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.

Les données sensibles métier 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.

⁽¹⁾ Programme for the Endorsement of Forest Certification.

2.10. UNE GOUVERNANCE OUVERTE ET TRANSPARENTE

Foncière des Régions, société anonyme de droit français à Conseil d'Administration, analyse de manière continue et attentive, les meilleures pratiques de Gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef dernièrement révisé en novembre 2015, et s'attache à les appliquer pour assurer un fonctionnement efficace des organes sociaux. En optant en 2011 pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, la société a notamment souhaité que ce dernier puisse se focaliser sur son rôle exécutif. De son côté, le Président du Conseil d'Administra-

tion, également Administrateur indépendant, est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance.

En 2015, la société a finalisé l'échelonnement régulier et harmonieux des mandats des administrateurs, et a poursuivi le renforcement de la proportion d'administrateurs indépendants et l'avancement de la féminisation du Conseil, conformément aux engagements pris. Elle s'est par ailleurs attachée à poursuivre la mise en œuvre des préconisations issues de la première évaluation indépendante du fonctionnement du Conseil d'Administration.

2.10.1. Une structure de gouvernance qui répond aux recommandations du code Afep-Medef et qui assure son efficacité

Foncière des Régions s'est dotée d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique, efficace, adaptée à son mode de fonctionnement et à la structure de son actionnariat. Elle a adopté dès novembre 2008, le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, publié par l'Afep-Medef, comme référentiel en matière de gouvernement d'entreprise. Foncière des Régions se réfère aujourd'hui audit code, dans sa version révisée publiée le 12 novembre 2015, 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).

L'année 2015 a permis de renforcer l'organisation et l'efficacité de la gouvernance d'entreprise de Foncière des Régions, notamment avec l'échelonnement des mandats, la nomination d'une nouvelle

Administratrice indépendante au sein du Conseil d'Administration et l'évolution de la composition de ses différents comités.

Ces progrès ont permis d'entretenir la dynamique de gouvernance orientée vers l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

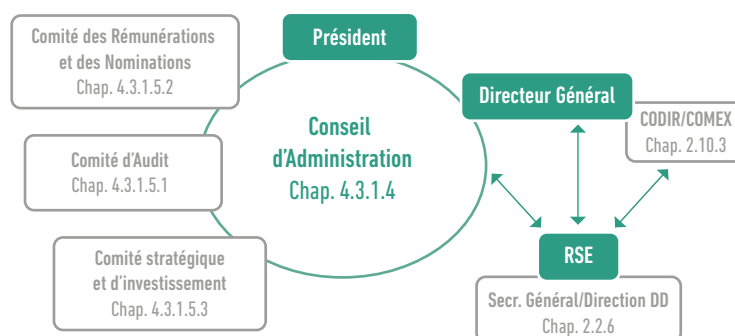
Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés entre autres par l'obtention du 3^e Prix AGEFI dans la catégorie « Dynamique de Gouvernance ».

Foncière des Régions va poursuivre cette dynamique en 2016, en consolidant la féminisation au sein du Conseil et la part d'Administrateurs indépendants, tout en privilégiant les compétences permettant d'assurer un gouvernement d'entreprise efficace, expert, indépendant et diversifié dans sa composition.

2.10.2. La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

2.10.2.1. 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, lequel a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.



Le tableau suivant présente de manière synthétique, quelques-unes des bonnes pratiques de gouvernance mises en œuvre par l'entreprise au regard des préconisations formulées par le Code Afep-Medef :

	Conseil d'Administration	Comité Stratégique et des Investissements	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations
Membres indépendants/total	8/14 (57%) ⁽¹⁾	1/6 (17%)	4/5 (80%)	2/3 (67%)
Président	Administrateur indépendant		Administrateur indépendant	Administrateur indépendant
Durée des mandats	4 ans ⁽²⁾	N/A	N/A	N/A
Part des femmes	36% ⁽³⁾	17%	40%	0%
Âge moyen des membres	57 ans	61 ans	53 ans	59 ans
Taux d'internationalisation	36%	33%	60%	33%
Évaluation du fonctionnement	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Nombre de réunions 2015	5	2	3	3
Taux de participation 2015	81%	50%	82%	100%

⁽¹⁾ Vs 50% en 2014 et potentiellement 60% en 2016.

⁽²⁾ Réduction exceptionnelle à 2 ou 3 ans de la durée de certains mandats administrateurs ayant fait l'objet d'un renouvellement en bloc en 2015 en vue de favoriser un échelonnement harmonieux du Conseil.

⁽³⁾ Vs 29% en 2014 et potentiellement 40% en 2016.

N/A : Non Applicable

La composition du Conseil d'Administration et des Comités est détaillée au chapitre 4.4.3 du document de référence et la liste des mandats détenus par chaque Administrateur est détaillée au chapitre 5.5.3.

2.10.2.2. 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. 57% des Administrateurs en place durant l'année 2015 ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil d'Administration, à la suite de l'examen effectué lors de la séance du 17 février 2016 par le Conseil. Pour mener cette analyse, le Conseil a retenu les critères fixés par le Code Afep-Medef, lequel exige notamment que, pour être qualifié d'indépendant, un Administrateur n'entretienne 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, et les a appréciés *in concreto*. Les critères d'indépendance pris en compte figurent dans le règlement intérieur de Foncière des Régions publié sur son site Internet [http://www.foncièredesregions.fr/groupe/gouvernance/conseil d_administration](http://www.foncièredesregions.fr/groupe/gouvernance/conseil_d_administration).

Le Conseil d'Administration a, dans sa séance du 17 février 2016, décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 avril 2016, la nomination de Mesdames Patricia Savin et Catherine Soubie en tant que nouveaux Administrateurs indépendants. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée, le pourcentage d'Administrateurs indépendants sera ainsi porté à 60%.

2.10.2.3. Un équilibre renforcé entre hommes et femmes

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016 de la nomination de Mesdames Patricia Savin et Catherine Soubie en qualité d'Administrateur, le pourcentage de

femmes siégeant au Conseil devrait être porté de 36% à 40% permettant ainsi de se conformer à l'échéance fixée à avril 2016, par le Code Afep-Medef.

2.10.2.4. 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 et à mesurer la contribution de chaque membre, en passant en revue son organisation et les modalités de son fonctionnement. L'ensemble des Administrateurs a exprimé sa satisfaction quant au fonctionnement du Conseil et du binôme Président – Directeur Général, notamment grâce à la qualité et la pertinence des informations mises à disposition. Les résultats ont souligné la capacité de prise de décision du Conseil, tout en proposant de renforcer les éclairages extérieurs, notamment sur les questions macroéconomiques. Ils ont été présentés au Conseil d'Administration du 26 février 2014 et sont détaillés dans le Rapport du Président du Conseil sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (cf. chapitre 4.3.1.4.6).

Depuis, le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations de cette évaluation. Pour rappel, en 2014, le Conseil a ainsi renforcé ses compétences immobilières et internationales, a amélioré le processus d'intégration des nouveaux administrateurs, a systématisé le suivi des décisions du Conseil et les post-mortem pour les opérations d'investissements, et a étendu la concertation sur la gestion des risques, en partageant plus largement les travaux du Comité d'Audit sur le sujet.

Cette dynamique s'est poursuivie en 2015. Le Conseil a notamment étendu la concertation sur les sujets stratégiques, au-delà du Comité Stratégique et des Investissements, à l'occasion d'un séminaire tenu en juin 2015 à Berlin, au cours duquel le Conseil d'Administration et le Comité de Direction ont échangé sur la stratégie moyen-terme de Foncière des Régions. La forme des

dossiers présentés devant le Conseil d'Administration a également été améliorée, pour être plus synthétique et mettre en avant les enjeux/risques/alternatives de chaque sujet, afin d'aider à la prise de décision. L'implication de l'équipe de Direction de Foncière des Régions s'est également renforcée pour porter les projets, en complément du Directeur Général, lors des réunions du Conseil d'Administration.

Enfin, le binôme Président-Directeur Général a encore intensifié ses échanges en amont du Conseil, contribuant ainsi à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité des réunions.

Un parcours d'intégration des nouveaux Administrateurs a par ailleurs été mis en place depuis 2012. Il permet aux nouveaux Administrateurs, *via* notamment des rencontres avec le management, de mieux connaître l'entreprise et son secteur d'activité.

En rémunération de leur activité au Conseil, 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 5.5.2. du document de référence.

Le Comité d'Entreprise désigne deux 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.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit un dispositif visant 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. Celui-ci précise notamment que chaque Administrateur a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts 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 délibérations du Conseil ou de tout Comité, relatives à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

2.10.2.5. 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. Depuis 2013, le Conseil d'Administration consacre une partie importante d'une de ses réunions (en 2015, celle du 17 avril) à l'examen des performances de la société en matière d'environnement et l'ensemble des thèmes RSE, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE et compare les résultats et progrès obtenus par la société à ceux des autres sociétés du secteur immobilier.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen de la politique sociale menée et aux informations non 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 2015, 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 (cf. chapitre 2.2.7.).

2.10.3. Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Instance de direction consultée 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 Exécutif réunit :

- ♦ Christophe Kullmann – Directeur Général
- ♦ Olivier Estève – Directeur Général Délégué
- ♦ Tugdual Millet – Directeur Financier
- ♦ Yves Marque – Secrétaire Général

Les membres du Comité Exécutif sont chacun 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 de la rémunération du Directeur Général, du Directeur Général Délégué et du Secrétaire Général.

2.10.4. Les Assemblées Générales

Foncière des Régions encourage la participation des actionnaires aux Assemblées Générales. Dans cette optique, elle a décidé, dès l'Assemblée 2013, de mettre à disposition de ses actionnaires un outil Internet leur permettant de recevoir la convocation à l'Assemblée, d'obtenir les informations sur l'Assemblée Générale

et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale *via* Internet. Les actionnaires sont ainsi en mesure de voter par Internet. Cette innovation favorise la participation des actionnaires individuels à l'Assemblée Générale.

Cette démarche a permis de favoriser une participation actionnariale élevée, comme en témoignent les résultats suivants :

	Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2014		Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015		Variation 2014/2015	
	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	1 316	1 310	1 710	1 707	+ 29,9%	+ 30,3%
Nombre d'actions exprimant un vote	50 620 471	50 583 266	52 655 203	52 630 966	+ 4,02%	+ 4,05%
Taux de participation	80,94%	80,88%	79,11%	79,07%	- 1,8 point	- 1,8 point
Taux d'approbation des résolutions	97,60%	96,46%	95,48%	98,82%	- 2,1 points	+ 2,4 points

Outre les délégations financières, les points majeurs soumis au vote des actionnaires ont généralement 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'avis consultatif sur les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et aux décisions relatives à la nomination et au renouvellement des Administrateurs.

Lors de son assemblée générale du 17 avril 2015, Foncière des Régions a proposé le maintien du 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.

En application des dispositions réglementaires en vigueur et sur la base du capital social arrêté au 31 décembre 2015, les actionnaires souhaitent déposer des points ou des projets de résolutions doivent justifier d'une participation de 1 198 196 €, représentant environ 0,60% du capital social.

L'Assemblée Générale de 2015 a été l'occasion de répondre aux questions des actionnaires, notamment sur le dividende et la

fiscalité qui y est attachée, les modalités de participation et les chances de succès de l'OPA initiée sur sa filiale Foncière des Murs, l'affectation des fonds levés lors de l'augmentation de capital réalisée début 2015, la stratégie d'investissement en Allemagne et en Italie, et le développement de la société dans le secteur de l'immobilier résidentiel à Berlin.

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.

2.10.4.1. La mise en place du « say on pay »

En application des dispositions de l'article 24.3 du Code Afep-Medef, les actionnaires, réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2015, ont été sollicités à titre d'avis consultatif sur la rémunération individuelle (« say on pay ») due au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014, du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Les actionnaires se sont prononcés avec de très forts taux d'approbation sur ces résolutions, saluant ainsi l'effort de transparence accompli et l'équilibre de la politique de rémunération.

Pourcentage de Voix pour :		
Jean Laurent	Président du Conseil d'Administration	99,78%
Christophe Kullmann	Directeur Général	98,75%
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	98,79%
Aldo Mazzocco	Directeur Général Délégué jusqu'au 21 octobre 2015	86,65%

2.10.5. 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 360 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 immeubles représentatifs de son patrimoine.

2.10.5.1. Foncière des Régions à l'écoute de ses actionnaires individuels

Foncière des Régions édite une lettre aux actionnaires, destinée à ses 11 800 actionnaires individuels et envoyée par voie postale. Foncière des Régions met à leur disposition une rubrique dédiée sur le site Internet de la société, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

Cette communication spécifique, multisupports et accessible de façon permanente, permet à Foncière des Régions de répondre au mieux aux questions de ses actionnaires.

Foncière des Régions est, par ailleurs, partenaire de la FFCI (Fédération Française des Clubs d'Investissement) depuis 2010.

2.10.5.2. Une démarche reconnue lors des EPRA Awards 2015

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Foncière des Régions ont été doublement reconnues lors de la Conférence annuelle de l'EPRA de 2015, avec l'attribution de deux EPRA Gold Awards, et ce pour la deuxième année consécutive. Le premier trophée récompense le document de référence 2014 pour sa partie financière, le second salue la qualité du reporting extra-financier de ce même document ainsi que le Rapport développement durable 2014.

2.10.6. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques

Foncière des Régions est signataire de la Charte de la Diversité et, au niveau international, membre du Pacte Mondial (*Global Compact*) depuis octobre 2011. Initié par l'Organisation des Nations Unies (ONU) et signé de façon volontaire par les entreprises, ce pacte recouvre 10 principes universels relatifs aux Droits de l'Homme, aux normes du travail, à l'environnement et à la corruption. Foncière des Régions intègre ces principes à sa stratégie et ses pratiques, rend compte de ses progrès et promeut le Pacte Mondial notamment auprès de ses parties prenantes, en particulier auprès de ses fournisseurs en l'annexant à sa Charte achats responsables.

En 2014, Foncière des Régions a renouvelé son engagement et publié sa troisième « Communication On Progress » disponible sur le site Internet du groupe : <http://www.foncièredesregions.fr/Responsabilite/Politique-RSE> et sur le site du *Global Compact* : <http://www.unglobalcompact.org/participant/15495-Fonciere-des-Regions>.

2.10.6.1. La charte éthique, vecteur de responsabilité

Une Charte éthique est en place depuis 2011. Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Foncière des Régions, elle s'adresse à l'ensemble des collaborateurs du groupe. Cette charte est consultable sur le site Internet de Foncière des Régions (<http://www.foncièredesregions.fr>). Des chartes éthiques sont également en place pour les équipes situées en Allemagne et en Italie.

La charte définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. La charte éthique 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 :

- ♦ 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 activités de Foncière des Régions (protection de l'information, des biens et des ressources)
- ♦ la transparence et l'intégrité de l'information.

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.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assure que la Charte éthique est diffusée auprès de l'ensemble des collaborateurs de Foncière des Régions ainsi qu'auprès de chaque nouveau collaborateur. En outre, lors des formations sur les procédures, appelées « Matinales du Process » (cf. chapitre 4.1.2.2.1.3 du document de référence), l'ensemble des collaborateurs a pu bénéficier au cours des deux dernières années d'un rappel sur les grands principes de la charte éthique et sur le rôle du déontologue. Le déontologue a été désigné en la personne du Secrétaire Général. Il 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 cette charte éthique. À ce titre, il a été sollicité 12 fois en 2015, principalement par des collaborateurs voulant écarter tout risque de conflit d'intérêts potentiel sur des investissements immobiliers, ou faisant part de déclarations d'invitations reçues de la part de partenaires, de déclarations de liens personnels avec un éventuel fournisseur/prestataire, ou encore de demandes d'autorisations pour des mouvements sur les titres Foncière des Régions.

2.10.6.2. Prévenir des risques de fraude et de corruption avec l'instauration d'un 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 réalisée en 2012, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, les risques de fraude et de corruption étaient encadrés. 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 encadrés 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.

Depuis 2011, la société a également mis en place une action de sensibilisation des salariés en charge des transactions au risque de fraude, lors des Matinales du Process. Des audits dits « anti-fraudes » sont réalisés régulièrement dans le groupe et n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Mise en place d'un système d'alerte

Afin de renforcer les outils de prévention des risques, Foncière des Régions a mis en place, fin 2014, un système d'alerte. 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. Le processus de saisie est plus amplement décrit dans la charte éthique de Foncière des Régions, consultable sur le site Internet de Foncière des Régions (www.foncieredesregions.fr).

2.10.6.3. 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 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 ont été sensibilisés à ce risque lors des Matinales du Process. Les grands principes de contrôle et de validation ont été rappelés, avec notamment l'obligation de mettre en place des procédures d'appel d'offres lors de réalisation de travaux, achats, marchés et également lors de ventes d'actifs. Ainsi, en fonction des montants et type d'opération, une, deux, voire trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la mieux placée. 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 ont été réalisés en 2013, 2014 et 2015 sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure d'appel 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.

2.10.6.4. Lutte anti-blanchiment

Foncière des Régions et ses filiales 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 Internes est désigné Responsable « LAB/LFT » et un Correspondant et Déclarant Tracfin a été nommé au sein de la Direction Juridique.

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.

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, 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 et 2015.

2.10.6.5. 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. 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, elle est également membre fondateur de SB Alliance et de France GBC, sous l'égide de laquelle elle a contribué à la rédaction du « Guide du Reporting RSE – article 225 Construction Immobilier ». Foncière des Régions est également adhérente à l'Association HQE et signataire de la Charte d'engagement HQE Performance. 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. Ses engagements dans des groupes de travail (Plan Bâtiment Durable, Orée...) et sa participation à des études nationales (Palladio, France GBC...) ou européennes (RICS, EPRA, Officair, s-i-r-e...) 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.

2.11. LA PERFORMANCE RSE

2.11.1. Une performance extra-financière saluée par les analystes

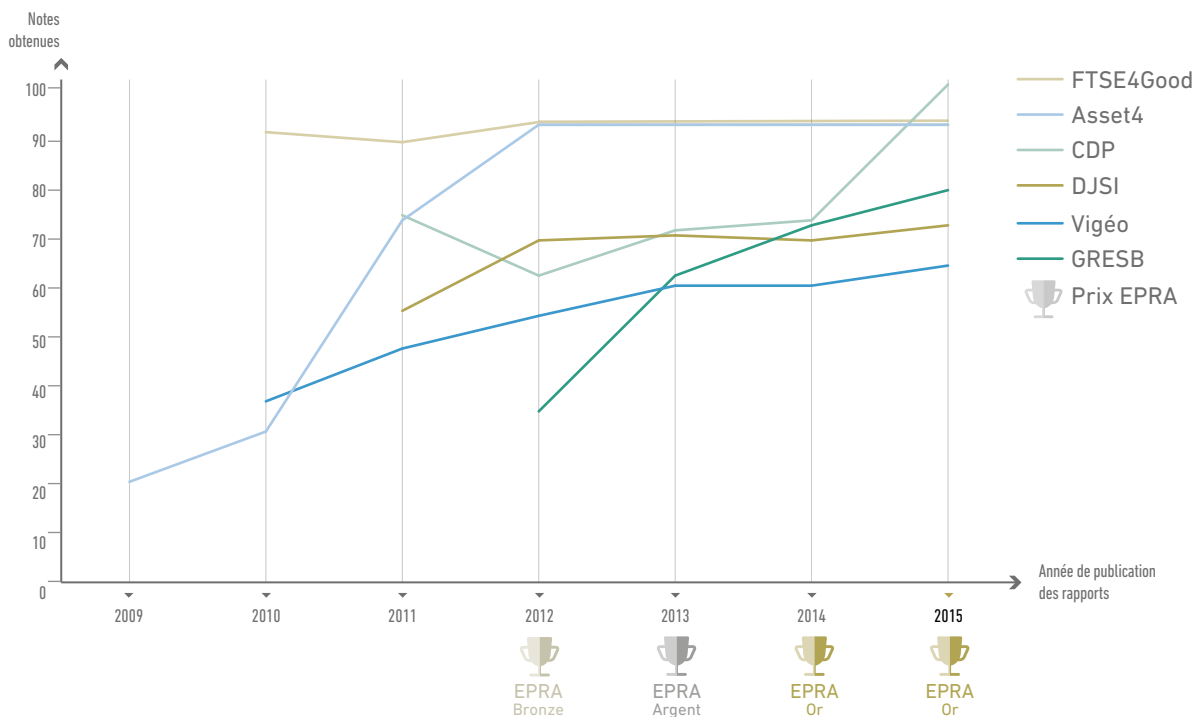
Le reporting extra-financier de Foncière des Régions se conforme aux exigences du décret du 24 avril 2012 sur la transparence RSE et s'inscrit dans la perspective de la directive européenne du 15 avril 2014 et des principes de l'*Integrated Reporting*. Il observe les recommandations du Guide de reporting RSE article 225 de France GBC ainsi que la version 2014 des *Best Practices Recommendations* édictées par l'EPRA.

Enfin, le reporting extra-financier de Foncière des Régions se conforme à la GRI G4 depuis le rapport 2014 ainsi qu'à son supplément sectoriel CRESO (*Construction and Real Estate Sector Disclosure*). Cette démarche a été affinée en 2015 en continuant à être basée sur une étude de matérialité tendant à se recentrer sur les indicateurs qui constituent le cœur du pilotage de la stratégie RSE de l'entreprise. Comme l'an passé, le niveau Core est atteint. Foncière des Régions montre ainsi combien le suivi quantitatif et qualitatif de sa politique RSE est aligné sur sa stratégie globale.

2.11.1.1. Des notations à nouveau en forte augmentation

En 2015 les notes de Foncière des Régions ont sensiblement progressé auprès des différents organismes ciblés, en particulier celles décernées par le CDP, qui place Foncière des Régions parmi les 113 sociétés les mieux notées au monde au regard de leur politique Carbone. Foncière des Régions a obtenu cette année un second EPRA Gold Award consécutif au titre de son reporting RSE et un troisième pour la partie financière de son document de référence. Vigéo a de nouveau relevé sa notation à l'égard de Foncière des Régions, qui passe ainsi sa notation de 59/100 à 63/100, la positionnant à la première place, *ex-aequo*. En 2015, Foncière des Régions a rejoint l'univers Prime d'Oekom et continué à conserver le statut de Green Star dans le classement GRESB, où sa note globale est passée de 71/100 en 2014 à 78/100 en 2015, la plaçant à la 77^e place mondiale sur 688 entreprises étudiées par cet organisme.

La politique de développement durable de Foncière des Régions a de nouveau été plébiscitée cette année par les principales agences de notation extra-financière et les organismes d'études, comme l'illustre le graphe ci-après.



Asset4 : élaboré par Thomson Reuters, conseil en stratégie RSE, cet indice évalue les entreprises sur les critères ESG⁽¹⁾. Les notes de Foncière des Régions ont largement progressé en passant de 20/100 en 2009 à 90/100 en 2012 et 2013. En 2015, Foncière des Régions est à nouveau sélectionnée dans l'indice.

DJSI : les *Dow Jones Sustainability Indexes* sont issus des analyses annuelles que RobecoSAM réalise pour la banque Robeco. Sur la base d'un questionnaire complété de façon volontaire, Foncière des Régions est sélectionnée dans l'indice DJSI World depuis 2013 (69/100) avec un score en légère augmentation (71/100 en 2015).

⁽¹⁾ ESG : Environnemental, Social/Sociétal, Gouvernance.

EPRA BPRs Sustainability Awards : l'European Public Real Estate Association attribue chaque année depuis 2012 des prix récompensant les foncières mettant en œuvre, dans leur reporting extra-financier, les bonnes pratiques et indicateurs clés impulsés par l'EPRA (*Best Practice Recommendations*). Pour la quatrième édition en 2015, Foncière des Régions a, comme l'année précédente, reçu l'EPRA Gold Award.

Carbon Disclosure Project : le CDP a été créé il y a près de 15 ans au service des investisseurs. En 2015, 822 membres totalisant un capital de 95 000 Mds\$⁽¹⁾, utilisent les résultats du CDP dans leurs choix d'investissement. Souhaitant voir les entreprises rendre compte de manière fiable et exhaustive des risques et opportunités liés au changement climatique. Foncière des Régions progresse fortement dans ses notes au CDP avec une note globale de 99A (vs 71C en 2014 et 70C en 2013). Elle est ainsi l'une des 113 sociétés à faire partie de la « *Climate A List* » regroupant les entreprises les plus performantes à travers le monde dans la lutte contre le changement climatique. Française est la seule foncière française faisant partie du top 5 France et top 9 France/Benelux, tous secteurs confondus.

Ethibel : le Forum Ethibel est une association à but non lucratif avec plus de vingt ans d'expérience dans le domaine de la notation, du contrôle indépendant et de la certification de produits répondant aux exigences spécifiques en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE). Notée « B », Foncière des Régions est sélectionnée depuis 2013 dans les indices « Ethibel Excellence Investment Register » (370 entreprises) et dans l'indice « Ethibel Pioneer », indice *best in class* regroupant les meilleures appréciations de cet organisme.

FTSE4Good : est un indice RSE développé par le *Financial Times Stock Exchange*, connu pour sa famille d'indices boursiers. Foncière des Régions est sélectionnée dans l'indice FTSE4Good depuis 2010.

GRESB : le GRESB est une initiative sectorielle visant à évaluer les portefeuilles sur des critères ESG. Avec une note de 78/100, le groupe a amélioré ses notes de plus de 10 points sur les trois dernières années. En 2015, Foncière des Régions se classe 77^e sur les 688 entreprises analysées à travers le monde. Foncière des Régions conserve en 2015 le statut de « Green Star » acquis depuis 2013.

Baromètre Novethic : en 2014, Foncière des Régions est classée parmi les foncières « Engagées » de ce baromètre consacré à l'éco-performance des bâtiments. Depuis trois années, Foncière des Régions est confortée comme l'un des principaux leaders français en ce domaine. Le baromètre n'existe plus depuis 2014 et n'a pas été remplacé.

NYSE Euronext Vigeo : depuis leur création en 2014, Foncière des Régions est sélectionnée dans les indices « NYSE Euronext Vigeo France 20 », « Europe 120 », « Eurozone 120 » et « World 120 ».

Oekom : Oekom research AG note chaque année plus de 3 500 entreprises à travers le monde avec des appréciations s'échelonnant de D- à A+. L'essentiel des 191 entreprises appartenant au secteur immobilier sont notées entre D+ et D-. Sur la base de son rapport 2014, Foncière des Régions est entrée dans l'univers Prime avec une note de C.

Il convient de rappeler que chaque agence possède ses propres approches, critères de notation et méthodologie. En outre, les méthodologies des agences retiennent, dans un certain nombre de cas, des pratiques anglo-saxonnes qui ne sont pas toujours transposables en France. Par exemple, pour des sujets relatifs aux Ressources Humaines, certaines données, comme l'origine ethnique des collaborateurs ou leurs appartenances religieuses, ne font pas l'objet d'un suivi du fait du contexte légal (lois sur les données informatiques de 1978 et 2004) et de la volonté même de l'entreprise à cet égard.

2.11.2. Une méthodologie transparente et adaptée

La politique développement durable donne lieu chaque année, depuis 2006, à un chapitre du document de référence de Foncière des Régions, ainsi qu'à un document autonome, le rapport développement durable, depuis 2010.

Les tableaux présentés dans les pages suivantes 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 4 et son supplément sectoriel CRESO, les *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA ou encore des études annuelles comme le *Carbon Disclosure Project* (CDP), *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

2.11.2.1. Vérification externe par un tiers indépendant

Dans le respect des dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière de RSE, issues de l'article 225 de la loi Grenelle 2, le reporting RSE de Foncière des Régions fait l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (Ernst & Young) depuis le rapport portant sur 2011 visant à contrôler la fiabilité du reporting. Cette année, la vérification a notamment permis de contrôler l'application des recommandations de l'EPRA (BPRs) ainsi que l'atteinte du niveau Core du référentiel GRI 4 et son supplément CRESO. La lettre d'assurance figure en fin de chapitre.

Application du cadre GRI 4 – CRESO	Comprehensive	Core
Auto-déclaration		✓
Avis externe Ernst & Young		✓

⁽¹⁾ Données au 1^{er} novembre 2015.



2.11.3. Indicateurs environnementaux

Conformément aux dispositions du décret du 24 avril 2012, le périmètre de reporting extra-financier est défini sur la base du périmètre financier consolidé de Foncière des Régions, et intègre donc les activités suivantes : en France : Bureaux, Hôtels et Murs, Résidentiel, Logistique et Parkings ; en Allemagne : Résidentiel (Immeo SE) ; en Italie : Bureaux (Beni Stabili).

Afin de suivre l'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.

Les éventuelles variations significatives du périmètre de chaque portefeuille détenu, autres que celles provenant de la rotation du patrimoine via les cessions et les acquisitions, sont détaillées dans les développements ci-après, le nombre d'immeubles représentés étant précisé le cas échéant.

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 :

- ♦ en appliquant des calculs de corrections climatiques hiver et été aux consommations d'énergie du portefeuille Bureaux France, des immeubles de siège, et du portefeuille Hôtels et Murs. Cette méthode permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence (statistiques trentenaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine). Cette correction est effectuée aussi bien pour les consommations liées au chauffage ainsi qu'à la climatisation. Elle ne concerne pas les autres consommations (éclairage...) et rend comparables les résultats d'une année sur l'autre, avec la rigueur scientifique du CSTB
- ♦ 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. Depuis leur publication, 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** et sur lequel les équipes de Foncière des Régions, Beni Stabili ou Immeo SE ont le « **contrôle opérationnel** », c'est-à-dire la gestion directe. Il s'agit :
 - ♦ d'immeubles multi-locataires : Bureaux France et Italie, Résidentiel en Allemagne dont les informations environnementales concernant les parties communes sont détenues par les services de property internes
 - ♦ d'immeubles de parkings, pour lesquels l'ensemble des consommations d'énergie et d'eau sont gérées par les équipes d'Urbis Park et au sein desquels il n'existe pas de parties privatives
- ♦ **fond blanc** : cela concerne les 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 :
 - ♦ des parties privatives d'immeubles multi-locataires : les informations collectées complètent alors, pour partie ou en totalité, celles comptabilisées dans le cadre de « **contrôle opérationnel** » (parties communes)
 - ♦ d'immeubles mono-locataires : Bureaux France, les Hôtels et Murs qui entrent dans cette catégorie.

Comme explicité aux chapitres 2.5 et 2.6, les portefeuilles Logistique et Résidentiel France ne font plus l'objet de tableau de reporting dans les pages qui suivent.

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. Pour les parkings, les ratios sont rapportés à la place de stationnement, conformément aux usages du secteur professionnel.

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 spécifiée dans le commentaire accompagnant le tableau de reporting concerné.

Dans le tableau ci-après, Foncière des Régions synthétise 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 EN 2015 (RÉFÉRENTIEL EPRA 2014)

Conformité
 Conformité partielle
 Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Foncière des Régions
Consommation totale d'électricité (<i>kWh annuel</i>)		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 (<i>kWh annuel</i>)		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 (<i>kWh annuel</i>)		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 sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Intensité énergétique des bâtiments (<i>kWh/m²/an</i>)		Energy-Int – Foncière des Régions reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m² à partir des factures (relevés directs) : énergies (<i>kWh</i>), divisés par les surfaces occupées correspondantes (<i>en m² SHON</i>). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire.
Émissions totales directes de GES (<i>teqCO₂ annuel</i>)		GHG-Dir-Abs – Foncière des Régions reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (<i>teqCO₂/an</i>) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du <i>GHG Protocol</i> .
Émissions totales indirectes de GES (<i>teqCO₂ annuel</i>)		GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (<i>teqCO₂/an</i>), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du <i>GHG Protocol</i> .
Intensité carbone des bâtiments (<i>kgeqCO₂/m²/an</i>)		GHG-Int – Foncière des Régions reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (<i>en m² SHON</i>).
Volume total d'eau prélevé par source (<i>m³ annuel</i>)		Water-Abs – Foncière des Régions reporte ses consommations totales annuelles en eau en m³ 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 dans l'encadré à la page précédente.
Intensité eau des bâtiments (<i>litres/personne/an</i> ou <i>m³/m²/an</i>)		Water-Int – Les données sont reportées en m³/m² SHON/an. Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (<i>en m² SHON</i>).
Masse totale des déchets par mode de traitement (<i>tonnes annuelles</i>)		Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci <i>via</i> 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 (<i>% du total de déchets</i>) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.



Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	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. Ce périmètre de reporting environnemental est identique au 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 activités suivantes : Bureaux France, Hôtels et Murs, Résidentiel allemand ainsi que les participations : Parkings (Urbis Park) et Beni Stabili (Bureaux Italie). 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. La période de reporting environnemental correspond à la période 1^{er} janvier/31 décembre, sauf pour les parkings et le Résidentiel Allemagne, où la périodicité 1^{er} octobre/30 septembre a été retenue.
Répartition des consommations propriétaire – locataire	●	Le reporting de Foncière des Régions distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données : ♦ 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 multi-locataires (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 mono-locataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. Foncière des Régions ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée dans les parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multi-locataires. Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculés à partir des ratios d'intensité et sont alors mis en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	Comme indiqué précédemment, le reporting de Foncière des Régions intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.11.3.4 sous l'appellation Sièges sociaux.
Normalisation des calculs d'intensité	●	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 m²SHON. Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs. 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.
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	<i>Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, Water-LfL Waste-LfL</i> – 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 : ♦ 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.

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Analyse par segment	●	Foncière des Régions a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Hôtels et Murs, Résidentiel allemand ainsi que les participations : Parkings (Urbis Park) et Beni Stabili (Bureaux Italie).
Taux de couverture de la collecte de données	●	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 m ² SHON) ainsi qu'en nombre d'immeubles.
Narratif sur la performance	●	Foncière des Régions apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données : ♦ dans les chapitres 2.3 à 2.7 ♦ dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. chapitre 2.11.3).
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 4 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.
Type et nombre d'actifs certifiés	●	Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre 2015 à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date.

2.11.3.1. Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte au 31 décembre 2015 sur 213 sites sur les 374 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 93 immeubles non « core » représentant 1,4% 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 monolocataires 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 2.3.5.

CERTIFICATIONS – (CERT-TOT) (CF. CHAP. 2.3.1)

Au 31 décembre 2015, 61,2% (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 atteint 80% à fin 2015 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 multi-locataires). 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 multi-locataires
 - ♦ l'ensemble des consommations d'énergie d'immeubles mono-locataires.

Sur le périmètre « contrôle opérationnel », le taux de couverture des informations collectées est de 94% en surface.

Consommations totales d'énergie (Abs)			Immeubles multi-locataires						Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Mono-locataires			
			GRI4	EPRA BPRs	2014	2015	2014	2015		
Couverture du périmètre de reporting en surface [m²SHON]			160 281	158 115	111 926	118 155	818 710	641 281	978 991	799 396
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]			96%	94%	93%	83%	77%	56%	79%	61%
Couverture du périmètre [nombre d'immeubles]			13/14	12/14	7/14	9/14	147/197	114/199	160/211	126/213
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité [kWh _{eff} /m²SHON/an]			CRE1	Energy-Int	211	187	101	85	161	150
Intensité [kWh _{hep} /m²SHON/an]					326	291	259	219	345	320
Total énergie directe [kWh _{eff}]			G4-EN3	Fuels-Abs	7 817 944	7 289 612	0	0	31 805 138	25 257 792
Gaz naturel (énergie directe)			G4-EN3	Fuels-Abs	7 817 944	7 289 612	0	0	28 112 468	22 663 241
Fioul (énergie directe)			G4-EN3	Fuels-Abs	0	0	0	0	3 608 133	2 391 354
Bois (énergie directe)			G4-EN3	Fuels-Abs	0	0	0	0	84 538	203 197
Total énergie indirecte [kWh _{hep}]			G4-EN3	Elec-Abs	25 938 916	22 350 738	11 257 339	10 035 768	100 118 000	70 994 460
Électricité (énergie indirecte)			G4-EN3	Elec-Abs	11 753 738	10 407 678	11 257 339	10 035 768	95 545 575	69 082 230
Production d'énergie renouvelable			G4-EN3	Elec-Abs	0	0	0	0	0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)			G4-EN3	DH&C-Abs	14 185 178	11 943 060	0	0	4 572 424	1 912 229
Consommation totale d'énergie [kWh _{hep}]					33 756 860	29 640 350	11 257 339	10 035 768	131 923 138	96 252 252
Soit total énergie [GJ]					121 525	106 705	40 526	36 129	474 923	346 508
Consommation totale d'énergie [kWh _{hep}]					52 327 767	46 084 482	29 043 936	25 892 282	282 851 332	205 320 897
Consommations estimées sur surfaces vacantes [kWh _{hep}]					0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information [kWh _{hep}]					2 378 695	2 925 981	2 085 275	5 448 654	83 300 423	166 864 879
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée [kWh _{hep}]					54 706 461	49 010 463	31 129 211	31 340 936	366 151 755	372 185 776
									459 085 026	457 915 204

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					
		2014	2015	Variation [%]			2014	2015	Variation [%]			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	13/14	12/14		EPRA BPRs	11/13	102/193					
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)		160 281	158 115			150 829	631 435					
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		96%	94%			94%	55%					
Proportion de données estimées		0%	0%			0%	0%					
Payé par le propriétaire							Dont payé par le propriétaire					
Total Électricité (kWh)		11 753 738	10 407 678	- 11%	Elec-Lfl	11 216 153	9 825 462	- 12%	79 680 326	72 305 008	- 9%	
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0		0	0		
dont services communs		11 753 738	10 407 678	- 11%		11 216 153	9 825 462	- 12%	79 680 326	72 305 008	- 9%	
Total Réseaux chauds et froids (kWh)		14 185 178	11 943 060	- 16%	DH&C-Lfl	13 835 421	11 981 862	- 13%	15 406 344	13 584 577	- 12%	
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0		0	0		
dont services communs		14 185 178	11 943 060	- 16%		13 835 421	11 981 862	- 13%	15 406 344	13 584 577	- 12%	
Total Gaz-fioul-bois (kWh)		7 817 944	7 289 612	- 7%	Fuels-Lfl	7 644 613	7 279 708	- 5%	26 988 863	26 550 995	- 2%	
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0		0	0		
dont services communs		7 817 944	7 289 612	- 7%		7 644 613	7 279 708	- 5%	26 988 863	26 550 995	- 2%	
INTENSITÉ (kWhet/m²/an)					216,8			192,8	- 11,04%	193,3	178,1	- 8%

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 est de 94%.

		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	
Émissions totales de carbone (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			160 281	158 115	111 926	118 155	818 710	641 281	978 991	799 396	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96%	94%	93%	83%	77%	56%	79%	61%	
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			13/14	12/14	7/14	9/14	147/197	114/199	160/211	126/213	
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²SHON/an)	CRE3	GHG-Int	34	31	8	7	20	19	24	22	
Émissions totales (teqCO₂)			5 512	4 849	946	843	16 556	12 189	23 014	17 882	
dont émissions directes (teqCO₂)	G4-EN15	GHG-Dir-Abs	1 829	1 706	0	0	7 662	6 023	9 491	7 729	
dont émissions indirectes (teqCO₂)	G4-EN16	GHG-Indir-Abs	3 682	3 143	946	843	8 895	6 166	13 523	10 153	
Émissions estimées sur surfaces vacantes (teqCO₂)			0	0	0	0	0	0	0	0	
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (teqCO₂)			251	308	68	177	5 009	9 387	5 994	11 271	
Émissions totales de carbone extrapolées (teqCO₂)			5 762	5 157	1 014	1 020	21 565	21 576	29 008	29 153	

Sur le périmètre « contrôle opérationnel », l'analyse des résultats fait apparaître une baisse de 12% sur les émissions carbone totales et de 10,3% à périmètre constant.

		Émissions totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (LfL) – Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (LfL) – total portefeuille		
GRI4	EPRA BPRs	2014	2015	Variation [%]	2014	2015	Variation [%]	2014	2015	Variation [%]
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)		13/14	12/14		11/13			102/193		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)		160 281	158 115		150 829			631 435		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		96%	94%		94%			55%		
Proportion de données estimées		0%	0%		0%			0%		
Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m²SHON/an)										
CRE3	GHG-Int	34	31	- 11%	36	32	- 10,3%	25	24	- 6,5%
GHG Protocol					EPRA BPRs					
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)		G4-EN15	GHG-Dir-Abs	1 829	1 706	- 7%	GHG-Dir-LfL	1 789	1 703	- 5%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)		G4-EN16	GHG-Indir-Abs	3 682	3 143	- 15%	GHG-Indir-LfL	3 571	3 102	- 13%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)			GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (teqCO ₂ /an)										
			5 512	4 849		5 360	4 805		16 013	14 975
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2015/2014				- 12,0%			- 10,3%			- 6,5%

EAU – CONSOMMATION TOTALE D'EAU ET RATIO D'INTENSITÉ EAU DES BÂTIMENTS EN EXPLOITATION

L'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville.

Immeubles multi-locataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.

Immeubles mono-locataires : 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 2015, la collecte a permis de consolider les données pour 96% du périmètre « contrôle opérationnel », correspondant aux BPRs de l'EPRA.

La consolidation de ces données montre une stabilité des consommations d'eau.

Immeubles multi-locataires										
Périmètre « contrôle opérationnel »					Périmètre « parties privatives »		Mono-locataires		Total portefeuille	
Consommations d'eau totales (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			150 374	160 868	N/A		422 103	338 808	572 477	499 676
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			93%	96%			40%	30%	47%	38%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/14	13/14			46/197	26/199	57/211	39/213
INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)	CRE2	Water-int	0,44	0,45			0,32	0,30	0,35	0,35
Consommation totale d'eau (m³)	G4-EN8	Water-Abs	66 722	73 137			134 689	100 984	201 410	174 121
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m³)			0	0			0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m³)			7 629	3 312			204 771	237 344	229 759	280 025
Consommations totale d'eau extrapolée (m³)			74 350	76 449			339 460	338 328	431 170	454 145
Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL)										
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			11/13		N/A		18/180		29/193	
Couverture du périmètre de reporting (m²SHON)			151 063				202 140		353 204	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			95%				20%		31%	
Proportion de données estimées			0%				0%		0%	
INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)			0,44	0,47			0,25	0,23	0,33	0,33
Consommation d'eau à périmètre constant (m³)	G4-EN8	Water-LfL	66 868	70 397			50 431	46 548	117 299	116 944
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2015/2014			5%				- 8%		0%	

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 cinq immeubles. Les tonnages ont été collectés sur ces cinq immeubles soit 100% des surfaces des immeubles multi-locataires concernés, permettant de réaliser le suivi ci-après.

			Immeubles multi-locataires			
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »	
Production de déchets totales (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (<i>m²SHON</i>)			111 050	118 429		
Couverture du périmètre (%)			100%	100%		
Couverture du périmètre (<i>nombre d'immeubles</i>)			4/4	5/5		
Proportion de données estimées			0%	0%		
Total déchets (tonnes)	G4-EN23	Waste-Abs	502	1084		
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	G4-EN23	Waste-Abs	336	311	N/A	
soit en %			67%	29%		
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	G4-EN23	Waste-Abs	N/A	N/A		
dont enfouissement	G4-EN23	Waste-Abs	N/A	N/A		
dont autres traitements	G4-EN23	Waste-Abs	N/A	N/A		
Taux de collecte sélective			100%	100%		
Production de déchets totales extrapolée (<i>t</i>)			0	0		
Production de déchets – À périmètre constant (LfL)						
Couverture du périmètre de reporting (<i>en nombre d'immeubles</i>)			4/4			
Couverture du périmètre (<i>m²SHON</i>)			111 050			
Couverture du périmètre (%)			100%			
Proportion de données estimées			0%			
Taux de collecte sélective			100%	100%		
Total déchets (tonnes)	G4-EN23	Waste-LfL	512	493	N/A	
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			336	311		
soit en %			66%	63%		
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 TOTAL PRODUCTION DÉCHETS 2015/2014			- 3,6%			

2.11.3.2. Hôtels et Murs

Le patrimoine de l'activité Hôtels et Murs de Foncière des Régions est constitué à 100% d'actifs mono-locataires, ce qui signifie 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.

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. Le périmètre de reporting porte sur les familles en exploitation en France hors immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) AccorHotels, B&B, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick (hors établissements en franchise) représentant 73% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2015. Les actifs suivants sont exclus du reporting : 1 hôtel NH à Amsterdam, 1 site Club Med au Portugal, 4 sites SunParks, les hôtels Motel One et B&B implantés en Allemagne ainsi que les hôtels Accor détenus en Belgique.

CERTIFICATIONS ET LABELS (CERT-TOT)

Au 31 décembre 2015, 33,7% du périmètre de reporting (en valeur part de groupe) bénéficient d'une certification HQE ou BREEAM ou ISO 14001 et 50 001 ou Green Globe.

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 (88% 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).

	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 SHON)			1 033 200	961 520
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			94%	88%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			397/426	367/424
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité ($kWh_{ef}/m^2 SHON/an$)	CRE1	Energy-Int	243	238
Intensité ($kWh_{ep}/m^2 SHON/an$)			468	457
Total énergie directe (kWh_{ef})	G4-EN3	Fuels-Abs	90 797 455	81 994 795
Gaz naturel (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	82 655 427	74 826 084
Fioul (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	1 402 708	1 528 027
Bois (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	6 739 320	5 640 684
Total énergie indirecte (kWh_{ef})	G4-EN3	Elec-Abs	160 487 623	146 374 248
Électricité (énergie indirecte)	G4-EN3	Elec-Abs	148 510 516	134 789 920
Production d'énergie renouvelable	G4-EN3	Elec-Abs	0	124 461
dont solaire			0	124 461
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	G4-EN3	DH&C-Abs	11 977 108	11 708 789
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})			251 285 079	228 369 043
Soit total énergie (GJ)			904 626	822 129
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			483 235 966	439 205 304
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ep})			30 806 063	62 375 202
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh_{ep})			514 042 029	501 580 507

Consommations totales (Abs)					À périmètre constant (LfL)			
		2014	2015	Variation [%]		2014	2015	Variation [%]
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	397/426	367/424		EPRA BPRs	352/419		
Couverture du périmètre de reporting en surface [m²SHON]		1 033 200	961 520			920 478		
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]		94%	88%			85%		
Proportion de données estimées		0%	0%			0%		
Geré et payé par le locataire								
Total Électricité [kWh]	Elec-Abs	148 510 516	134 789 920	- 9%	Elec-LfL	135 670 941	134 490 403	- 1%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		148 510 516	134 789 920			135 670 941	134 490 403	
Total Réseaux chauds et froids [kWh]	DH&C-Abs	11 977 108	11 708 789	- 2%	DH&C-LfL	11 293 739	11 701 268	4%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		11 977 108	11 708 789			11 293 739	11 701 268	
Total Gaz-fioul-bois [kWh]	Fuels-Abs	90 797 455	81 994 795	- 10%	Fuels-LfL	78 048 721	76 576 575	- 2%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		90 797 455	81 994 795			78 048 721	76 576 575	
INTENSITÉ [kWhet/m²/an]						244,5	242,0	- 1,0%

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 88% puisque basé sur les factures d'énergie. A périmètre constant (« like for like ») le taux de couverture est de 85% d'une année sur l'autre.

GRI4		EPRA BPRs	2014	2015	Variation [%]	2014		2015	Variation [%]
Couverture du périmètre de reporting <i>(nombre d'immeubles)</i>			397/426	367/424		352/419			
Couverture du périmètre de reporting en surface <i>(m²SHON)</i>			1 033 200	961 520		920 478			
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]			94%	88%		85%			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone <i>(kgeqCO₂/m²SHON/an)</i>									
	CRE3	GHG-Int	33,5	32,9	- 2%		33,3	33,0	- 0,8%
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales <i>(teqCO₂)</i>	G4-EN15	GHG-Dir-Abs	0	0		GHG-Dir-LfL	0	0	
Scope 2 – Émissions indirectes totales <i>(teqCO₂)</i>	G4-EN16	GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Scope 3 – Autres émissions <i>(teqCO₂)</i>		GHG-Indir-Abs	34 600	31 588	- 8,7%	GHG-Indir-LfL	30 611	30 359	- 0,8%
Émissions totales <i>(teqCO₂/an)</i>			34 600	31 588		30 611		30 359	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2015/2014			- 8,7%			- 0,8%			

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. Les contrôles internes chez les locataires ont permis de compléter les données 2014 menant à impacter les consommations 2014 ; celles-ci étant finalement de 1,65 m³/m²SHON/an vs 2 m³/m²SHON/an calculés l'an passé.

	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			973 930	950 777
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	87%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			367/426	357/424
INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)	CRE2	Water-Int	1,65	1,65
Consommation totale d'eau (m³)	G4-EN8	Water-Abs	1 603 324	1 565 714
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m³)			206 003	242 564
Consommations totale d'eau extrapolée (m³)			1 809 327	1 808 278
Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			335/419	
Couverture du périmètre de reporting (m²SHON)			889 368	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			82%	
Proportion de données estimées			0%	
INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)			1,66	1,65
Consommation d'eau à périmètre constant (m³)	G4-EN8	Water-LfL	1 475 799	1 471 494
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2015/2014				- 0,3%

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. Le reporting s'attache à identifier la part du périmètre de reporting bénéficiant d'une collecte sélective.

	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m² SHON et %)			821 764	806 643
Couverture du périmètre (%)			75%	73%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			258/431	252/424
Proportion de données estimées			0%	0%
TOTAL DÉCHETS (tonnes)	G4-EN23	Waste-Abs	11 119	11 035
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	G4-EN23	Waste-Abs	252	252
soit en %			2%	2%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)	G4-EN23	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	G4-EN23	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	G4-EN23	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totales extrapolée (t)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			252/424	
Couverture du périmètre (m²SHON)			806 643	
Couverture du périmètre (%)			60%	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
TOTAL DÉCHETS (tonnes)	G4-EN23	Waste-LfL	11 119	11 035
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté			252	252
soit en %			2%	2%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC
dont enfouissement			NC	NC
dont autres traitements			NC	NC
VARIATION TOTAL PRODUCTION DÉCHETS 2015/2014				- 0,8%

2.11.3.3. Résidentiel Allemagne

En 2014, il a été décidé de suivre les consommations de fluides et la production de déchets sur un panel représentatif du portefeuille d'immeubles résidentiels détenu par Immeo SE. 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 146 immeubles représentant 2.4% 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

Les chapitres 2.6.2 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 estimations des consommations.

Les locataires de logements ne communiquent pas ces données.

Les résultats sont présentés sans correction climatique [Cf. chapitre 2.6.2.1].

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface ($m^2Nütz$)			76 142	77 496
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96%	98%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			141/147	143/146
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité ($kWh_{eff}/m^2Nütz/an$)	CRE1	Energy-Int	197	205
Intensité ($kWh_{eff}/m^2Nütz/an$)			209	218
Total énergie directe (kWh_{eff})	G4-EN3	Fuels-Abs	10 010 416	9 932 912
Gaz naturel (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	9 765 817	9 932 912
Fioul (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	244 599	0
Bois (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh_{eff})	G4-EN3	Elec-Abs	4 920 110	5 901 709
Électricité (énergie indirecte)	G4-EN3	Elec-Abs	264 997	259 355
Production d'énergie renouvelable	G4-EN3	Elec-Abs	79 166	82 115
dont solaire			79 166	82 115
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	G4-EN3	DH&C-Abs	4 734 279	5 724 469
Consommation totale d'énergie (kWh_{eff})			14 930 526	15 834 621
Soit total énergie (GJ)			53 750	57 005
Consommation totale d'énergie (kWh_{eff})			15 907 829	16 883 030
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{eff})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{eff})			715 665	392 340
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh_{eff})			16 623 494	17 275 370

Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »				À périmètre constant (LfL) Périmètre « contrôle opérationnel »				
		2014	2015	Variation [%]		2014	2015	Variation [%]
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	141/147	143/146		EPRA BPRs	140/146		
Couverture du périmètre de reporting en surface (<i>m²Nütz</i>)		76 142	77 496			75 871		
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]		96%	98%			96%		
Proportion de données estimées		0%	0%			0%		
Payé par le propriétaire								
Total Électricité (<i>kWh</i>)	Elec-Abs	264 997	259 355	- 2%	Elec-LfL	263 945	257 022	- 3%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		264 997	259 355	- 2%		263 945	257 022	- 3%
Total Réseaux chauds et froids (<i>kWh</i>)	DH&C-Abs	4 734 279	5 724 469	21%	DH&C-LfL	4 734 279	5 468 317	16%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		4 734 279	5 724 469	21%		4 734 279	5 468 317	16%
Total Gaz-fioul-bois (<i>kWh</i>)	Fuels-Abs	10 010 416	9 932 912	- 1%	Fuels-LfL	9 983 873	9 863 653	- 1%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		10 010 416	9 932 912	- 1%		9 983 873	9 863 653	- 1%
INTENSITÉ (<i>kWh</i> et/ <i>m²Nütz/an</i>)						197,5	205,5	4,05%

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. 2.6.2.2).

			Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)		
Émissions de carbone totales (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015	Variation (%)	2014	2015	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			141/147	143/146		140/146		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz)			76 142	77 496		75 871		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96%	98%		96%		
Proportion de données estimées			0%	0%		0%		
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²Nütz/an)	CRE3	GHG-Int	40,6	40,9	0,8%	40,6	41,1	1,3%
GHG Protocol						EPRA BPRs		
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	G4-EN15	GHG-Dir-Abs	2 359	2 324	- 1%	GHG-Dir-LfL	2 352	- 2%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	G4-EN16	GHG-Indir-Abs	731	845	16%	GHG-Indir-LfL	730	11%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			3 090	3 170		3 083	3 122	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2015/2014			2,6%			1,3%		

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)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface ($m^2Nütz$)			78 449	78 178
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]			99%	99%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			145/147	144/146
INTENSITÉ EAU ($m^3/m^2Nütz/an$)	CRE2	Water-Int	1,62	1,61
Consommation totale d'eau (m^3)	G4-EN8	Water-Abs	127 408,9	126 058
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m^3)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m^3)			1 818	1 804
Consommations totale d'eau extrapolée (m^3)			129 226	127 863
Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting (<i>nombre d'immeubles</i>)			144/146	
Couverture du périmètre de reporting ($m^2Nütz$)			78 178	
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]			99%	
Proportion de données estimées			0%	
INTENSITÉ EAU ($m^3/m^2Nütz/an$)			1,63	1,61
Consommation d'eau à périmètre constant (m^3)	G4-EN8	Water-LfL	127 059	126 058
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2015/2014			- 0,8%	

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)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface ($m^2Nütz$)			73 734	76 478
Couverture du périmètre [%]			93%	96%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			138/147	140/146
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets (tonnes)	G4-EN23	Waste-Abs	13 689	12 925
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	G4-EN23	Waste-Abs	NA	NA
soit en %			NA	NA
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)	G4-EN23	Waste-Abs	NA	NA
dont enfouissement	G4-EN23	Waste-Abs	NA	NA
dont autres traitements	G4-EN23	Waste-Abs	NA	NA
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (t)			14 772	13 401
Production de déchets – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting (<i>nombre d'immeubles</i>)			137/146	
Couverture du périmètre ($m^2Nütz$)			73 462	
Couverture du périmètre [%]			93%	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (tonnes)	G4-EN23	Waste-LfL	13 676	12 801
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté			NA	NA
soit en %			NA	NA
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)			NA	NA
dont enfouissement			NA	NA
dont autres traitements			NA	NA
VARIATION TOTAL PRODUCTION DÉCHETS 2015/2014			- 6,4%	

2.11.3.4. Sièges sociaux

CERTIFICATIONS ET LABELS (CERT-TOT) : 100%

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, portant à 100% le nombre d'immeubles *corporate* certifiés.

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). La correction climatique portant sur 2014 a également été redressée, pour offrir une meilleure base de comparaison. En définitive, les consommations sont stables entre 2014 et 2015.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON)			7 196	7 196
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			3/3	3/3
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité ($kWh_{ef}/m^2SHON/an$)	CRE1	Energy-Int	223	222
Intensité ($kWh_{ef}/m^2SHON/an$)			413	418
Total énergie directe (kWh_{ef})	G4-EN3	Fuels-Abs	403 228	394 501
Gaz naturel (<i>énergie directe</i>)	G4-EN3	Fuels-Abs	403 228	394 501
Fioul (<i>énergie directe</i>)	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Bois (<i>énergie directe</i>)	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh_{ef})	G4-EN3	Elec-Abs	1 203 634	1 204 396
Électricité (<i>énergie indirecte</i>)	G4-EN3	Elec-Abs	863 748	893 592
Production d'énergie renouvelable	G4-EN3	Elec-Abs	0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (<i>énergie indirecte</i>)	G4-EN3	DH&C-Abs	339 885	310 804
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})			1 606 861	1 598 898
Soit total énergie (GJ)			5 785	5 756
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})			2 971 584	3 010 774
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ef})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ef})			0	0
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh_{ef})			2 971 584	3 010 774

Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »					À périmètre constant (LfL) Périmètre « contrôle opérationnel »				
		2014	2015	Variation [%]			2014	2015	Variation [%]
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	3/3	3/3		EPRA BPRs		3/3		
Couverture du périmètre de reporting en surface (<i>m²SHON</i>)		7 196	7 196				7 196		
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]		100%	100%				100%		
Proportion de données estimées		0%	0%				0%		
Payé par le propriétaire									
Total Électricité (<i>kWh</i>)	Elec-Abs	863 748	893 592	3%	Elec-LfL		863 748	893 592	3%
dont sous-comptage parties privatives		0	0				0	0	
dont services communs		863 748	893 592	3%			863 748	893 592	3%
Total Réseaux chauds et froids (<i>kWh</i>)	DH&C-Abs	339 885	310 804	- 9%	DH&C-LfL		339 885	310 804	- 9%
dont sous-comptage parties privatives		0	0				0	0	
dont services communs		339 885	310 804	- 9%			339 885	310 804	- 9%
Total Gaz-fioul-bois (<i>kWh</i>)	Fuels-Abs	403 228	394 501	- 2%	Fuels-LfL		403 228	394 501	- 2%
dont sous-comptage parties privatives		0	0				0	0	
dont services communs		403 228	394 501	- 2%			403 228	394 501	- 2%
INTENSITÉ (<i>kWhet/m²/an</i>)							223	222	- 0,5%

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.

Émissions totales (Abs)					Émissions à périmètre constant (LfL)				
		2014	2015	Variation [%]			2014	2015	Variation [%]
Émissions de carbone totales (Abs)	GRI4 EPRA BPRs								
Couverture du périmètre de reporting (<i>nombre d'immeubles</i>)		3/3	3/3				3/3		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON)		7 196	7 196				7 196		
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]		100%	100%				100%		
Proportion de données estimées		0%	0%				0%		
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2SHON/an$)	CRE3 GHG-Int	32	31	- 2%			32	31	- 2,2%
GHG Protocol					EPRA BPRs				
Scope 1 – Émissions directes totales ($teqCO_2$)	G4-EN15 GHG-Dir-Abs	94	92	- 2%	GHG-Dir-LfL		94	92	- 2%
Scope 2 – Émissions indirectes totales ($teqCO_2$)	G4-EN16 GHG-Indir-Abs	137	134	- 2%	GHG-Indir-LfL		137	134	- 2%
Scope 3 – Autres émissions ($teqCO_2$)	GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL		0	0	
Émissions totales ($teqCO_2/an$)		231	226				231	226	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2015/2014		- 2,2%					- 2,2%		

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 2015 les consommations d'eau ont été collectées sur les trois implantations de Foncière des Régions, avec une moyenne légèrement en baisse, qui passe de 0,31 m³/m²SHON/an à 0,26 m³/m²SHON/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)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)			7 196	7 196
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			3/3	3/3
INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,31	0,26
Consommation totale d'eau (m³)	G4-EN8	Water-Abs	2 254	1 898
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)			2 254	1 898
Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			3/3	
Couverture du périmètre de reporting (m ² SHON)			7 196	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	
Proportion de données estimées			0%	
INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)			0,31	0,26
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	G4-EN8	Water-Lfl	2 254	1 898
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2015/2014			- 16%	

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 font l'objet d'un suivi mensuel de leur tonnage, en distinguant le papier et le carton (100% recyclés). Les volumes comptabilisés sur 2015 marquent une légère augmentation de 3,2%, comme le montre le tableau ci-après. Le périmètre 2014 prend rétrospectivement en compte l'immeuble Le Divo pour lequel le suivi a pu être obtenu en 2015 ce qui permet d'affiner le tonnage 2014.

Production de déchets totale (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (<i>m²SHON</i>)			7 196	7 196
Couverture du périmètre (%)			100%	100%
Couverture du périmètre (<i>nombre d'immeubles</i>)			3/3	3/3
Proportion de données estimées			0%	0%
TOTAL DÉCHETS (<i>tonnes</i>)	G4-EN23	Waste-Abs	73	75
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	G4-EN23	Waste-Abs	49	53
soit en %			67%	71%
dont incinéré (incluant avec récupération d'énergie)	G4-EN23	Waste-Abs	N/A	N/A
dont enfouissement	G4-EN23	Waste-Abs	N/A	N/A
dont autres traitements	G4-EN23	Waste-Abs	N/A	N/A
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (<i>t</i>)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting (<i>nombre d'immeubles</i>)			3/3	
Couverture du périmètre (<i>m²SHON</i>)			7 196	
Couverture du périmètre (%)			100%	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
TOTAL DÉCHETS (<i>tonnes</i>)	G4-EN23	Waste-LfL	73	75
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté			49	53
soit en %			67%	71%
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 TOTAL PRODUCTION DÉCHETS 2015/2014			3,2%	

2.11.3.5. Beni Stabili

Les surfaces utilisées pour le reporting sont exprimées en m² GLA (Gross leasing area). En 2015, la surface GLA a été affinée, entraînant de légères variations pour certains actifs ; les consommations 2014 absolues et d'intensité présentées dans les tableaux qui suivent restent inchangées. En revanche, les données à périmètre constant 2014/2015 (Like for Like) sont calculées sur la surface GLA 2015 pour offrir une base comparable.

Le reporting RSE 2014 publié par Beni Stabili mi-2015 et vérifié par Bureau Veritas bénéficie de moins d'estimations avec l'obtention de chiffres définitifs (énergie, eau, carbone) ceux-ci étant repris dans les tableaux ci-après présentés.

Enfin, le périmètre de reporting 2014 a évolué en 2015 du fait de l'obtention de données plus complètes, conduisant à retirer deux actifs partiellement occupés et faiblement consommateurs représentant 5,1% de la surface GLA du parc étudié et à réintégrer un actif représentant 4,1%. Les consommations absolues et d'intensité d'énergie présentées ci-après tiennent compte de ces précisions.

CERTIFICATIONS ET LABELS (CERT-TOT)

Au 31 décembre 2015, la part d'immeubles verts détenus par Beni Stabili est de 22%.

C'est le rapport développement durable de Beni Stabili qui détaillera le pourcentage d'immeubles certifiés entrant dans l'indicateur « EPRA » Cert-Tot.

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 sans correction climatique, de sorte que la variation à périmètre constant dépend de la variation climatique entre 2014 et 2015.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA)			155 918	137 295
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			87%	86%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			17/20	15/17
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh/m ² GLA/an)	CRE1	Energy-Int	96	123
Intensité (kWh/m ² GLA/an)			156	197
Total énergie directe (kWh)	G4-EN3	Fuels-Abs	7 013 658	8 295 452
Gaz naturel (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	6 084 691	7 752 575
Fioul (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	928 967	542 877
Bois (énergie directe)	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh)	G4-EN3	Elec-Abs	7 935 672	8 581 899
Électricité (énergie indirecte)	G4-EN3	Elec-Abs	7 966 136	8 614 882
Production d'énergie renouvelable	G4-EN3	Elec-Abs	30 464	32 983
dont solaire			30 464	32 983
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	G4-EN3	DH&C-Abs	0	0
Consommation totale d'énergie (kWh)			14 949 330	16 877 351
Soit total énergie (GJ)			53 818	60 758
Consommation totale d'énergie (kWh)			24 379 834	27 075 894
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh)			3 661 698	4 372 701
Consommations totales d'énergie mesurée + extrapolée (kWh)			28 041 532	31 448 596

À périmètre constant, on observe une augmentation de 13,6% entre 2014 et 2015, principalement du fait d'un été particulièrement chaud (Cf. 2.7.1.4).

Consommations totales [Abs] Périmètre « contrôle opérationnel »				À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »		
		2014	2015	Variation [%]		
		2014	2015	Variation [%]		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	17/20	15/17		EPRA BPRs	14/16
Couverture du périmètre de reporting en surface [m²GLA]		155 918	137 295			130 310
Couverture du périmètre de reporting en surface [%]		87%	86%			85%
Proportion de données estimées		0%	0%			0%
Payé par le propriétaire						
Total Électricité [kWh]		7 966 136	8 614 882	8%		7 486 885 8 245 739 10%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs	0	0		Elec-Lfl	0 0
dont services communs		7 966 136	8 614 882	8%		7 486 885 8 245 739 10%
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 0%
Total Gaz-fioul-bois [kWh]		7 013 658	8 295 452	18%		6 411 876 7 539 405 18%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs	0	0		Fuels-Lfl	0 0
dont services communs		7 013 658	8 295 452	18%		6 411 876 7 539 405 18%
INTENSITÉ [kWhet/m²/an]					106,7	121,1 13,6%

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 11,8% corrélative à l'augmentation de la consommation d'énergie.

			Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)			
Émissions de carbone totales (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015	Variation (%)	2014	2015	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting <i>(nombre d'immeubles)</i>			17/20	15/17		14/16			
Couverture du périmètre de reporting en surface <i>(m²GLA)</i>			155 918	137 295		130 310			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			87%	86%		85%			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone <i>(kg_{eq}CO₂/m²SHON/an)</i>	CRE3	GHG-Int	33	42	26%	37	41	11,8%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales <i>(teqCO₂)</i>	G4-EN15	GHG-Dir-Abs	1 703	1 977	16%	GHG-Dir-LfL	1 562	1 800	15%
Scope 2 – Émissions indirectes totales <i>(teqCO₂)</i>	G4-EN16	GHG-Indir-Abs	3 451	3 732	8%	GHG-Indir-LfL	3 243	3 572	10%
Scope 3 – Autres émissions <i>(teqCO₂)</i>		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales <i>(teqCO₂/an)</i>			5 153	5 709		4 805	5 372		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2015/2014			10,8%			11,8%			

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 a augmenté de 6% entre 2014 et 2015, passant, à périmètre constant, de 0,79 à 0,84 m³/m²GLA/an.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA)			158 218	137 089
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			88%	86%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			16/20	13/17
INTENSITÉ EAU (m³/m²GLA/an)	CRE2	Water-Int	1,01	0,94
Consommation totale d'eau (m³)	G4-EN8	Water-Abs	159 122,665	128 399
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)			21 239	20 961
Consommations totales d'eau extrapolée (m ³)			180 362	149 360
Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)			12/16	
Couverture du périmètre de reporting (m ² GLA)			130 104	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			85%	
Proportion de données estimées			0%	
INTENSITÉ EAU (m³/m²GLA/an)			0,79	0,84
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	G4-EN8	Water-LfL	103 429	109 916
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2015/2014			6%	

DÉCHETS – MASSE TOTALE DE DÉCHETS EN TONNES PAR TYPE ET PAR MODE DE TRAITEMENT

66% des immeubles en pleine gestion (Contrôle opérationnel) bénéficient d'une collecte sélective, permettant un recyclage des déchets.

2.11.3.6. Urbis Park

Le reporting prend en compte les 14 sites gérés au 31 décembre 2015 dans le cadre d'une Délégation de Service Public (DSP), d'une concession ou d'un bail commercial, soit 9 170 places de stationnement. Les ratios sont exprimés par place de parking et non par m² afin de prendre en compte les pratiques de l'activité. Les immeubles livrés ou cédés en cours d'année sont donc exclus du périmètre de reporting. De même, les actifs faisant l'objet d'un contrat d'affermage ne sont pas retenus dans la mesure où la mission d'Urbis Park n'intègre alors pas les travaux et l'exploitation. Ce reporting est basé sur les périodes 1^{er} octobre N-1/30 septembre N, soit 12 mois glissants.

Il n'existe pas de parties privatives dans les parkings. Les consommations visées par les recommandations de l'EPRA (en vert dans les tableaux) relèvent donc exclusivement du périmètre de gestion des équipes d'Urbis Park, et portent sur 14 sites en 2015 vs 17 en 2014.

CERTIFICATIONS ET LABELS (CERT-TOT)

En France, il n'existe pas de certification de la construction ou de l'exploitation portant sur les parkings.

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)

L'électricité est l'unique énergie consommée sur le parc Urbis Park. Du fait de l'absence de climatisation et de chauffage, les consommations d'électricité ne font pas l'objet de calculs de correction climatique. Les initiatives adoptées sur le portefeuille (audits, remplacement d'éclairage, etc.) et certains arbitrages permettent de réduire les consommations de 12,9% entre 2014 et 2015.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en places de parking <i>(nombre)</i>			10 103	9 170
Couverture du périmètre de reporting en surface <i>(%)</i>			100%	100%
Couverture du périmètre <i>(nombre d'immeubles)</i>			17/17	14/14
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité <i>(kWh/place de parking/an)</i>	CRE1	Energy-Int	575	494
Intensité <i>(kWh/place de parking/an)</i>			1 483	1 274
Total énergie directe <i>(kWh)</i>	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Gaz naturel <i>(énergie directe)</i>	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Fioul <i>(énergie directe)</i>	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Bois <i>(énergie directe)</i>	G4-EN3	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte <i>(kWh)</i>	G4-EN3	Elec-Abs	5 807 906	4 527 313
Électricité <i>(énergie indirecte)</i>	G4-EN3	Elec-Abs	5 807 906	4 527 313
Production d'énergie renouvelable	G4-EN3	Elec-Abs	0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid <i>(énergie indirecte)</i>	G4-EN3	DH&C-Abs	0	0
Consommation totale d'énergie <i>(kWh)</i>			5 807 906	4 527 313
Soit total énergie (GJ)			20 908	16 298
Consommation totale d'énergie <i>(kWh)</i>			14 984 396	11 680 468
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information <i>(kWh)</i>			0	0
Consommations totales d'énergie mesurée + extrapolée <i>(kWh)</i>			14 984 396	11 680 468

Consommations totales (Abs)					À périmètre constant (Lfl)				
		2014	2015	Variation (%)			2014	2015	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	17/17	14/14		EPRA BPRs		14/14		
Couverture du périmètre de reporting en places de parking (nombre)		10 103	9 170				9 170		
Couverture du périmètre de reporting en places de parking (%)		100%	100%				100%		
Proportion de données estimées		0%	0%				0%		
Payé par le propriétaire									
Total Électricité (kWh)	Elec-Abs	5 807 906	4 527 313	- 22%	Elec-Lfl		5 195 642	4 527 313	- 13%
dont sous-comptage parties privatives		0	0				0	0	
dont services communs		5 807 906	4 527 313	- 22%			5 195 642	4 527 313	- 13%
Total Réseaux chauds et froids (kWh)	DH&C-Abs	0	0		DH&C-Lfl		0	0	
dont sous-comptage parties privatives		0	0				0	0	
dont services communs		0	0				0	0	
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	Fuels-Abs	0	0		Fuels-Lfl		0	0	
dont sous-comptage parties privatives		0	0				0	0	
dont services communs		0	0				0	0	
INTENSITÉ (kWh/placement de parking/an)							566,6	493,7	- 13%

CARBONE – ÉMISSIONS TOTALES DE GES ET RATIO D'INTENSITÉ CARBONE DES IMMEUBLES EN PLEINE PROPRIÉTÉ (PÉRIMÈTRE CONTRÔLE OPÉRATIONNEL)

Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation.

Dans la mesure où les sites utilisent un seul type d'énergie, la baisse observée sur les émissions de carbone est la même que sur les consommations énergétiques, soit 34% entre 2011 et 2015.

Émissions Totales (Abs)					Émissions à périmètre constant (LfL)				
		2014	2015	Variation (%)		2014	2015	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting (nombre d'immeubles)	GRI4	17/17	14/14			14/14			
Couverture du périmètre de reporting en places de parking (nombre)	EPRA BPRs	10 103	9 170			9 170			
Couverture du périmètre de reporting en places de parking (%)		100%	100%			100%			
Proportion de données estimées		0%	0%			0%			
Intensité carbone (kgCO₂/place de parking/an)	CRE3	48	41	- 14%		48	41	- 13%	
GHG Protocol					EPRA BPRs				
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	G4-EN15	0	0		GHG-Dir-LfL	0	0		
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	G4-EN16	488	380	- 22%	GHG-Indir-LfL	436	380	- 13%	
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		0	0		GHG-Indir-LfL	0	0		
Émissions totales (teqCO₂/an)		488	380			436	380		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2015/2014		- 22%				- 13%			

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. Les parkings utilisent peu d'eau comme le montre le tableau ci-après.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI4	EPRA BPRs	2014	2015
Couverture du périmètre de reporting en places de parking <i>(nombre)</i>			9 105	8 494
Couverture du périmètre de reporting en places de parking <i>(%)</i>			90%	93%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/17	12/14
Intensité eau <i>(m³/place de parking/an)</i>	CRE2	Water-Int	0,17	0,16
Consommation totale d'eau <i>(m³)</i>	G4-EN8	Water-Abs	1 590	1 400
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes <i>(m³)</i>			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information <i>(m³)</i>			174	111
Consommations totales d'eau extrapolée <i>(m³)</i>			1 764	1 512
Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting <i>(nombre d'immeubles)</i>			12/14	
Couverture du périmètre de reporting en places de parking <i>(nombre)</i>			8 494	
Couverture du périmètre de reporting en places de parking <i>(%)</i>			93%	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau <i>(m³/place de parking/an)</i>			0,18	0,16
Consommation d'eau à périmètre constant <i>(m³)</i>	G4-EN8	Water-LfL	1 543	1 400
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2015/2014			- 9%	

DÉCHETS – MASSE TOTALE DE DÉCHETS EN TONNES PAR TYPE ET MODE DE TRAITEMENT (PÉRIMÈTRE CONTRÔLE OPÉRATIONNEL)

Les volumes de déchets collectés dans les parkings sont négligeables et ne peuvent donner lieu à un reporting. En outre, pour tous les parkings du périmètre de reporting, les déchets sont enlevés par des services municipaux qui ne communiquent aucune information sur les tonnages, la quote-part recyclée ou incinérée.

2.11.4. Indicateurs sociaux

2.11.4.1. UES Foncière des Régions

		2013	2014	2015
	Protocole G4	Nombre d'employés	290	277
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	G4-10	CDI	93,1%	92,1%
		Homme	44%	45%
		Femme	56%	55%
		CDD	3,4%	1,8%
		Homme	60%	20%
		Femme	40%	80%
		CAP	3,4%	6,1%
		Homme	10%	18%
		Femme	90%	82%
Effectif total par type d'emploi reporté par sexe	G4-10	Temps Plein	90%	90%
		Homme	46%	47%
		Femme	54%	53%
		Temps Partiel	10%	10%
		Homme	17%	10%
		Femme	83%	90%
Répartition des employés par zone géographique reportée par sexe	G4-10	Paris	70%	71%
		Homme	43%	44%
		Femme	57%	56%
		Metz	23%	23%
		Homme	45%	43%
		Femme	55%	57%
		Délégations Régionales	7%	5%
		Homme	40%	40%
		Femme	60%	60%
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle	G4-10	Cadre	71%	73%
		Homme	51%	51%
		Femme	49%	49%
		Agent de maîtrise	17%	16%
		Homme	24%	23%
		Femme	76%	77%
		Employé	8%	9%
		Homme	17%	20%
		Femme	83%	80%
		Agents d'immeuble	4%	3%
		Homme	25%	25%
		Femme	75%	75%

			2013	2014	2015
Répartition des effectifs par genre	G4-LA12	Homme	43%	43%	43%
		Femme	57%	57%	57%
Répartition de la population managériale		Hommes managers	58%	58%	58%
		Femmes managers	42%	42%	42%
Composition des organes de gouvernance (Comité ou conseil en charge de la direction stratégique, du contrôle, de la gestion)		Hommes dans organes de gouvernance			
		Femmes dans organes de gouvernance			
Répartition des effectifs par tranche d'âge		Moins de 30 ans	16%	19%	16%
		30-50 ans	63%	58%	62%
		Plus de 50 ans	21%	23%	22%
Turnover du personnel H/F	G4-LA1	Total des départs CDI	26	36	17
		Taux de turn-over départs CDI	9,4%	8,5% ⁽¹⁾	6,66% ⁽¹⁾
		Homme	5,4%	5,5%	2,7%
		Femme	4,0%	7,8%	3,9%
Turnover par tranche d'âge		Moins de 30 ans	1%	2%	2,0%
		30-50 ans	5%	7%	2,4%
		Plus de 50 ans	3%	4%	2,4%
Turnover par zone géographique		Paris	6%	9%	5%
		Metz	1%	1%	2%
	Délégations régionales	2%	3%	0%	
Turnover moins de 2 ans	Taux de turn-over départs CDI – 2 ans	10,0%	17,6%	3,0%	
Taux de nouveaux recrutements par type de contrats	G4-LA9	Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	50	57	34
		Total des recrutements CDI	20	21	15
		Dont transformation CDI	7	6	1
		Dont Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	23	26	17
		Dont CDD moyen terme/remplacement	14	10	6
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par sexe et par catégorie professionnelle		G4-LA11	Par salarié	17,6	20,0
	Par homme		18,3	23,0	23,9
	Par femme		17,0	18,0	21,2
	Par cadre		18,4	21	24
	Par agent de maîtrise		19,7	20	21
	Par employé		7,1	10	8
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	G4-LA11	Total	99%	98%	98%
		Par homme	45%	44%	43%
		Par femme	54%	55%	55%
		Par cadre		72%	76%
		Par agent de maîtrise		17%	15%
		Par employé		9%	7%

⁽¹⁾ Retraité d'un seul transfert de gardien.



			2013	2014	2015
Taux d'absentéisme par zone géographique et par sexe ⁽³⁾	G4-LA6	Total	2,9%	2,6%	4,1% ⁽²⁾
		Homme	1,8%	1,9%	3,6%
		Femme	3,9%	3,2%	4,5%
		Paris	2,3%	2,1%	3,7%
		Metz	2,4%	2,5%	2,0%
		Délégations régionales	13,5%	10,2%	19,8%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par sexe		Total	0,69%	0,72%	1,57%
		Taux de gravité	0,01	0,05	0,45
		Taux de fréquence	4,55	2,36	9,80
		Homme	0,2%	0,4%	0,52%
		Femme	0,5%	0,4%	1,05%
		Paris	0,5%	0,7%	1,57%
		Metz	0,0%	0,0%	0,0%
		Délégations régionales	0,2%	0,0%	0,0%
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par sexe		Total	0%	0%	0%
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	0%	0%	0%
		Paris	0%	0%	0%
	Metz	0%	0%	0%	
	Délégations régionales	0%	0%	0%	
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	G4-11		100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	G4-LA13	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	62 411	64 727	67 711
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	45 594	47 517	49 951
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,73	0,73	0,74
		Salaire base homme cadre	67 923	69 204	72 250
		Salaire base femme cadre	57 757	55 525	57 533
		Rapport F/H cadre	0,85	0,80	0,80
		Salaire base homme agent de maîtrise	32 133	33 848	34 645
		Salaire base femme agent de maîtrise	31 722	31 971	32 520
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,99	0,94	0,94
		Salaire base homme employé	24 345	26 064	26 396
		Salaire base femme employé	23 536	24 635	24 645
		Rapport F/H employé	0,97	0,95	0,93
		Salaire base homme agent d'immeuble	26 846	29 495	27 212
		Salaire base femme agent d'immeuble	26 339	25 097	24 773
		Rapport F/H agent d'immeuble	0,98	0,85	0,91

⁽²⁾ Retraité de deux absences longue durée sur la totalité de 2015 : 2,8%.

⁽³⁾ Le taux d'absentéisme par sexe ou par lieu géographique est calculé sur la base des jours d'absence constatés par catégorie rapporté à l'effectif moyen de la catégorie considérée.

			2013	2014	2015
Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par sexe	G4-LA3	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	18%	17%	20%
		Femme	10%	9%	12%
		Homme	9%	7%	8%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	19%	44%	15%
		Femme	33%	55%	100%
		Homme	0%	29%	0%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement)	N/A	100%	100% ⁽⁴⁾
		Femme	N/A	100%	N/A
		Homme	N/A	100%	100%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	N/A	100%
		Femme	100%	N/A	100%
		Homme	N/A	N/A	100%
% 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	G4-LA5		100%	100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation	Indicateur Foncière des Régions		90%	95%	97%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Foncière des Régions		3,38%	3,48%	4,34%
Mobilité interne	Indicateur Foncière des Régions		18	14	7
Prêts au personnel <i>(% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)</i>	Indicateur Foncière des Régions		5%	3%	1,1%
Subventions au Comité d'Entreprise <i>(% de la masse salariale)</i>	Indicateur Foncière des Régions		2%	2%	2%

⁽⁴⁾ Jusqu'en 2014 : salariés ayant réintégré l'organisation à l'issue du congé parental (hors renouvellement).

2.11.4.2. Immeo SE

Au 31 décembre 2015, les équipes d'Immeo SE comptent 409 salariés, majoritairement situés à Oberhausen. En 2015, 51 nouveaux collaborateurs ont été recrutés, dont 30% en CDI, notamment pour gérer les agences et le recentrage stratégique sur Berlin, Dresde et Leipzig. De plus, une agence de Property Management a été ouverte à Hambourg. Immeo SE ne faisant pas partie de l'UES de Foncière des Régions, la société dispose d'une politique ressources humaines qui lui est propre.

G4-10 ET G4-LA12 : EFFECTIF TOTAL PAR TYPE DE CONTRAT DE TRAVAIL, PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE ET TYPE D'EMPLOI REPORTÉ PAR SEXE ET RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR GENRE ET PAR TRANCHE D'ÂGE

			2013	2014	2015
	GRI 4	Nombre d'employés	372	388	409
Effectif total par type de contrat de travail reporté par sexe	G4-10	CDI	75%	74%	77%
		Hommes	59%	57%	56%
		Femmes	41%	43%	44%
		CDD	23%	23%	21%
		Hommes	32%	40%	33%
		Femmes	68%	60%	67%
		CAP	2%	2%	2%
		Hommes	20%	10%	30%
		Femmes	80%	90%	70%
Effectif total par type d'emploi reporté par sexe		Temps plein	88%	90%	86%
		Hommes	59%	59%	57%
		Femmes	41%	41%	43%
		Temps partiel	12%	10%	12%
		Hommes	9%	20%	6%
		Femmes	91%	80%	94%
Effectif total par catégorie professionnelle reporté par sexe		Cadres	5%	4%	4,9%
		Hommes	88%	88%	70%
		Femmes	12%	12%	30%
	Agents de maîtrise	2%	2%	4,7%	
	Hommes	86%	78%	73,7%	
	Femmes	14%	22%	26,3%	
	Employés	82%	83%	80,4%	
	Hommes	45%	46%	43,5%	
	Femmes	55%	54%	56,5%	
	Agents d'immeubles	12%	10%	10,0%	
	Hommes	90%	92%	87,8%	
	Femmes	10%	8%	12,2%	
Répartition des effectifs par sexe	G4-LA12	Hommes	53%	52%	50,6%
		Femmes	47%	48%	49,4%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		Moins de 30 ans	9%	12%	13,7%
		30-50 ans	54%	56%	54,0%
		Plus de 50 ans	37%	32%	32,3%

L'effectif a progressé de 5% en 2015 par rapport à 2014, ce qui témoigne de l'augmentation de l'activité, notamment via l'achat de nouveaux portefeuilles à Berlin (15 embauches en 2015), Dresde (sept embauches en 2015) et Hambourg (sept embauches en 2015).

G4-LA1 : TURNOVER DU PERSONNEL PAR SEXE ET TRANCHE D'ÂGE ET TAUX DE NOUVEAUX RECRUTEMENTS

		2013	2014	2015	
Turnover du personnel	G4-LA1	Total des départs	32	36	30
		Taux de turnover départs	8,8%	9,2%	7,7%
		Hommes	4%	3%	3%
		Femmes	4%	6%	4%
Turnover par tranche d'âge		Moins de 30 ans	3%	3%	1%
		30-50 ans	5%	5%	4%
		Plus de 50 ans	4%	5%	10%
Taux de nouveaux recrutements par sexe et par tranche d'âge		Total des entrées	27	48	51
		Taux de recrutement	7%	12%	13,1%
		Hommes	1%	6%	5%
		Femmes	6%	6%	9%
		Moins de 30 ans	3%	6%	4%
		30-50 ans	3%	5%	7%
	Plus de 50 ans	1%	3%	2%	

En 2015 comme en 2014, le taux de recrutement excède le turnover, ce qui permet d'observer une augmentation des effectifs en 2015. Immeo SE s'est renforcée avec l'arrivée de collaborateurs chargés des relations clients et de la gestion

du patrimoine. Ceci est principalement dû à l'augmentation de l'activité en 2014 et 2015 dans les territoires cités dans le paragraphe précédent. Ces chiffres prennent en compte toutes les entrées, à savoir, CDI, CDD et étudiants.

G4-LA6 : TAUX D'ABSENTÉISME/TAUX D'ACCIDENT DU TRAVAIL ET TAUX DE MALADIES PROFESSIONNELLES PAR SEXE

			2013	2014	2015
Taux d'absentéisme par sexe	G4-LA6	Total	2,0%	1,6%	1,4%
		Hommes	1,0%	0,7%	0,6%
		Femmes	1,0%	0,9%	0,8%

Le taux d'absentéisme est resté stable, avec une légère diminution de 0,2% entre 2015 et 2014. Il n'a été constaté aucun cas de maladie professionnelle mais trois accidents de travail sont survenus en 2015 ^[1].

G4-LA9 : NOMBRE MOYEN D'HEURES DE FORMATION PAR SALARIÉ REPORTÉ PAR SEXE ET PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE

			2013	2014	2015
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	G4-LA9	Par salarié	7,6	18,0	13,3
		Par homme	4,8	10,0	6,0
		Par femme	2,8	8,0	7,3
		Par cadre	0,2	0,4	0,5
		Par agent de maîtrise	0,3	0,7	0,3
		Par employé	5,7	16,8	12,5
		Par agent d'immeuble	1	0	0

^[1] La législation allemande ne considère comme accident de travail que les incidents ayant provoqué plus de 3 jours d'arrêts consécutifs.

La formation reste un axe important de la politique ressources humaines d'Immeo SE. La moyenne d'heures de formation par salarié diminue en 2015 vs 2014 mais reste dans une moyenne de 13 heures de formation par salarié sur les trois dernières années. En 2015, la formation s'est, entre autres, concentrée sur les opérationnels en agences avec des formations juridiques et de gestion technique des immeubles.

G4-LA13 : RATIO DU SALAIRE DE BASE ET DE LA RÉMUNÉRATION DES FEMMES PAR RAPPORT AUX HOMMES, PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE

Sur la période 2013-2015, le salaire moyen s'est élevé pour les hommes à 49 757 € et à 37 301 € pour les femmes. Cette différence s'explique notamment par le fait que de nombreuses femmes ont été embauchées dans le cadre de l'ouverture de nouvelles agences en régions, les salaires étant adaptés aux grilles pour ces activités. L'écart s'explique également par des différences d'ancienneté et par le fait qu'un certain nombre de femmes bénéficient d'horaires aménagés après la naissance d'un enfant, elles représentent la plupart des emplois à temps partiel du groupe. Les équipes d'Immeo SE sont attentives à l'égalité professionnelle, celle-ci étant un des points les plus importants du Droit du Travail allemand qualifié dans l'AGG⁽¹⁾ et assuré par la convention collective.

G4-11 : POURCENTAGE DES EMPLOYÉS COUVERTS PAR DES ACCORDS COLLECTIFS

À fin 2015, 81% du personnel d'Immeo SE est couvert par des accords de branche concernant la gestion immobilière (les 19% restants concernent des employés couverts par d'autres

accords, comme les cadres). Le groupe est également soumis à la loi AGG concernant l'égalité de traitement. Les employés sont régulièrement informés des accords sociaux conclus notamment grâce à des réunions auxquelles ils sont conviés ponctuellement.

Des travaux ont également été menés concernant la santé/sécurité des collaborateurs avec des formations sur les dangers domestiques (produits, usages, chauffages...). Des ateliers ont été également animés concernant l'adoption d'habitudes alimentaires plus saines.

2.11.4.3. Beni Stabili

Les effectifs de Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions, sont répartis entre Milan et Rome, totalisant 61 salariés au 31 décembre 2015. Beni Stabili dispose de sa propre direction et stratégie ressources humaines. Ses effectifs ne font donc pas partie de l'UES Foncière des Régions.

La politique ressources humaines de Beni Stabili se base sur le respect des conventions collectives nationales qui couvrent les métiers de l'immobilier, le respect de l'équilibre vie professionnelle/vie privée, une politique de rémunération adaptée au profil de chacun, une éthique professionnelle diffusée à chacun via une charte éthique dédiée, une politique santé sécurité adaptée et des plans de développement de carrières ambitieux.

Dans le cadre de sa politique développement durable, Beni Stabili conforte la mise en place d'une stratégie ressources humaines plus détaillée avec notamment un programme concernant la formation des salariés en 2016.

Beni Stabili étant soumise à la législation italienne, l'entreprise respecte les conventions fondamentales de l'OIT.

G4-10 ET G4-LA12 : RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT, SEXE ET ÂGE

		2013	2014	2015	
	GRI 4	Nombre d'employés	58	59	61 ⁽¹⁾
Effectif total par type de contrat de travail reporté par sexe	G4-10	CDI	91%	92%	97%
		Hommes	38%	44%	51%
		Femmes	62%	56%	49%
		CDD	9%	8%	3%
		Hommes	60%	60%	2%
		Femmes	40%	40%	2%
Effectif total par type d'emploi reporté par sexe		Temps plein	97%	100%	95%
		Hommes	41%	46%	52%
		Femmes	59%	54%	48%
		Temps partiel	3%	0%	2%
		Hommes	0%	0%	0%
		Femmes	100%	0%	100%
Répartition des effectifs par sexe	G4-LA12	Hommes	39,7%	45,8%	51%
		Femmes	60,3%	54,2%	49%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		Moins de 30 ans	12%	14%	8%
		30-50 ans	76%	72%	69%
		Plus de 50 ans	12%	14%	22%

⁽¹⁾ Dont deux CDD qui ne sont pas pris en compte dans les chiffres présentés.

⁽¹⁾ Directive nationale sur l'égalité de traitement.

Les chiffres publiés ne prennent pas en compte certains statuts, comme celui d'étudiant. Cependant, Beni Stabili permis à onze étudiants de travailler en entreprise entre 2014 et 2015, trois d'entre eux ont ensuite été embauchés en CDI.

Les effectifs hommes/femmes restent équilibrés au sein de la société. 95% des salariés de Beni Stabili sont à temps plein au 31 décembre 2015, la Direction des Ressources Humaines reste attentive aux besoins d'adaptation des horaires de travail selon les cas.

G4-LA1 : TURNOVER DU PERSONNEL ET TAUX DE NOUVEAUX RECRUTEMENTS

		2013	2014	2015	
Turnover du personnel	G4-LA1	Total des départs CDI	5	6	8
		Taux de turnover départs CDI	9,0%	11%	13,1%
		Hommes	5%	4%	7%
		Femmes	4%	7%	7%
Turnover par tranche d'âge		Moins de 30 ans	0%	2%	3%
		30-50 ans	8%	7%	8%
		Plus de 50 ans	2%	2%	2%
Taux de nouveaux recrutements		Total des entrées CDI	1	2	9

En 2015, huit salariés ont quitté l'entreprise contre neuf qui ont nouvellement été embauchés.

Le taux d'absentéisme est de 2% en 2015, il ne traduit pas uniquement les arrêts pour maladie, mais également les arrêts pour motifs personnels, s'inscrivant dans le droit du travail italien et permettant des absences en cas d'événements familiaux majeurs. En 2015, aucun accident du travail ou cas de maladie professionnelle ne sont à déplorer.

G4-LA13 : RATIO DU SALAIRE DE BASE ET DE LA RÉMUNÉRATION DES FEMMES PAR RAPPORT AUX HOMMES, PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE

Les salaires de base ont peu évolué en trois ans ; cette apparente stabilité des salaires peut s'expliquer par le fait que ceux-ci sont définis par un accord de branche national. La politique de rémunération de Beni Stabili se base également sur des parts variables attribuées aux salariés en fonction de l'atteinte de leurs objectifs. Les salaires restent au-dessus des minima prévus par la convention collective du secteur. L'égalité hommes/femmes reste respectée sur l'ensemble des catégories d'emplois.

2.11.4.4. Urbis Park

Les salariés d'Urbis Park sont indépendants de l'Unité Économique et Sociale (UES) de Foncière des Régions. Urbis Park met ainsi en place sa propre politique ressources humaines adaptée à ses enjeux métiers, la détention et la gestion de parkings.

L'effectif a augmenté de 4% entre 2014 et 2015. Urbis Park a continué en 2015 à favoriser l'emploi local et l'embauche de jeunes actifs, notamment via son engagement vis-à-vis de la charte « Entreprise-Territoire » de la Plaine Commune (Communauté d'agglomération dont Saint-Ouen, où est situé le siège de la société), avec des engagements en matière d'emploi et d'insertion :

- ♦ attention particulière aux candidatures locales dans les recrutements
- ♦ recours aux prestations des structures d'insertion par l'activité économique
- ♦ parrainage de jeunes vers l'emploi
- ♦ animation de stands aux « Rencontres pour l'emploi » et/ou participation à des forums locaux de recrutement.

La répartition des effectifs détaillée ci-après montre que près de 80% des salariés d'Urbis Park sont des employés travaillant sur les sites d'exploitation.

G4-10 : EFFECTIF TOTAL RÉPARTI PAR GENRE, CONTRATS DE TRAVAIL ET CATÉGORIES PROFESSIONNELLES

			2013	2014	2015
	GRI 4	Nombre d'employés	236	237	246
Effectif total par type de contrat de travail reporté par sexe	G4-10	CDI	86,4%	90,3%	91,9%
		Hommes	82%	83%	83,2%
		Femmes	18%	17%	16,8%
		CDD	11,4%	7,2%	5,7%
		Hommes	81%	94%	64,3%
		Femmes	19%	6%	35,7%
		CAP+ Emplois d'avenir	2,1%	2,5%	2,4%
		Hommes	20%	67%	100%
		Femmes	80%	33%	0%
Effectif total par type d'emploi reporté par sexe		Temps plein	90%	91%	91,5%
		Hommes	82%	86%	84,4%
		Femmes	18%	14%	15,6%
		Temps partiel	10%	9%	8,5%
		Hommes	71%	57%	61,9%
		Femmes	29%	43%	38,1%
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		Cadres	10%	10%	10,6%
		Hommes	71%	71%	61,5%
		Femmes	29%	29%	38,5%
		Agents de maîtrise	12%	11%	11%
		Hommes	61%	67%	66,7%
		Femmes	39%	33%	33,3%
		Employés	78%	79%	78,5%
		Hommes	85%	85%	87,6%
Femmes	15%	15%	12,4%		

G4-LA13 : RATIO DU SALAIRE DE BASE ET DE LA RÉMUNÉRATION DES FEMMES PAR RAPPORT AUX HOMMES

			2013	2014	2015
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	G4-LA13	Salaires mensuels de base hommes (moyenne) (hors CAP et suspension)	1 878 €	1 965 €	1 902 €
		Salaires mensuels de base femmes (moyenne) (hors CAP et suspension)	2 149 €	2 170 €	2 230 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	1,144	1,104	1,172

On observe une relative stabilité des salaires entre 2013 et 2015. Des indicateurs, notamment en matière de rémunération, d'évolution et de formation sont définis en amont et analysés lors des commissions sur l'égalité professionnelle, aux fins d'ajuster, le cas échéant, le plan de progrès. Les questions d'équité de traitement salarial sont systématiquement analysées au moment des revues de rémunération annuelles.

G4-LA1 : TURNOVER ET RECRUTEMENT PAR SEXE ET PAR TRANCHE D'ÂGE

		2013	2014	2015	
Turnover du personnel	G4-LA1	Total des départs CDI	73	32	35
		Taux de turnover départs CDI	31%	16%	15,5%
		Hommes	29%	11%	9,3%
		Femmes	3%	5%	0,4%
Turnover par tranche d'âge		Moins de 30 ans	3,9%	3,4%	3,1%
		30-50 ans	14,2%	8,3%	5,3%
		Plus de 50 ans	13,4%	3,9%	1,3%
Taux de nouveaux recrutements		Total des recrutements	35	36	46
		Taux de recrutement	15%	17%	20,4%
		Hommes	83%	80%	85%
		Femmes	17%	20%	15%
Nombre et taux de nouveaux recrutements par tranche d'âge		Moins de 30 ans	31%	34%	28,4%
		30-50 ans	60%	52%	65,2%
		Plus de 50 ans	9%	14%	6,4%

Le turnover du personnel a sensiblement diminué entre 2013 et 2015 et s'est stabilisé, passant de 31% (dont plus de la moitié en raison du non-renouvellement d'une Délégation de Service Public), à 15,5% à fin 2015.

Le taux de recrutement a augmenté de 5% entre 2013 et 2015 avec notamment 46 nouvelles embauches en CDI en 2015. 53%

des embauches en 2015 correspondent à des CDD justifiés par des remplacements et accroissements temporaires d'activité. Cette année, deux nouveaux collaborateurs ont été embauchés via des emplois d'avenir et un en contrat d'insertion, portant l'effectif à six emplois aidés. En 2015, deux collaborateurs ont bénéficié d'offres de mobilité interne.

G4-LA6 ET G4-11 : TAUX D'ABSENTÉISME, D'ACCIDENT DU TRAVAIL ET DE MALADIE PROFESSIONNELLE PAR SEXE ET % DE SALARIÉS COUVERTS PAR UNE CONVENTION COLLECTIVE

			2013	2014	2015
Taux d'absentéisme par sexe	G4-LA6	Total	4,5%	4,9%	4,6%
		Hommes	2,7%	3%	4,0%
		Femmes	1,8%	1,9%	0,6%
Taux d'accident du travail		Taux de gravité	1	0,2	0,6
		Taux de fréquence	16,56	14,22	36,3
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	G4-11		100%	100%	100%

Entre 2013 et 2015 le taux d'absentéisme a augmenté de 0,1%, un chiffre assez stable. Le taux de gravité a également diminué se situant à 0,6 en moyenne. Le taux de fréquence des accidents de travail a augmenté en 2015, résultant d'accidents de faible gravité. En 2015, la proportion d'agents de voirie a globalement

augmenté ; cette population est davantage sujette à risques d'accidents en particulier liés au port de charge. Aucun cas de maladie professionnelle n'a été recensé sur les trois années de reporting.

G4-LA9 : NOMBRE MOYEN D'HEURES DE FORMATION PAR SALARIÉ REPORTÉ PAR SEXE ET PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE

		2013	2014	2015	
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	G4-LA9	Par salarié	6,9	7,2	4,5
		Par homme	6,6	7,1	4,6
		Par femme	3,5	3,6	3,8
		Par cadre	6	11,2	2,7
		Par agent de maîtrise	11,1	16,2	6,1
		Par employé	5,1	4,6	4,5

Le nombre moyen d'heures de formation sur la période 2013-2015 est de 6,2 heures par an et par employé. Les formations retenues dans le cadre du plan de formation s'inscrivent dans la stratégie de l'entreprise. Urbis Park forme ainsi ses collaborateurs dans le cadre de l'adaptation à l'évolution de leur poste de travail et du maintien de leur employabilité. Pour 2014/2015, les axes de formation sont : la sécurité incendie, le secourisme, les habilitations électriques/relations clients/métiers de l'exploitation/management et l'administration. Une attention

particulière est portée aux femmes qui sont incluses à titre prioritaire dans certains dispositifs de branche mis en place par l'Association Nationale pour la Formation Automobile (ANFA), pour le développement de la formation professionnelle, des diagnostics de compétences et de la professionnalisation, avec l'objectif de favoriser l'égalité professionnelle. Par ailleurs, 99% des entretiens annuels d'évaluation et de développement ont été réalisés en 2015.

2.11.5. Tableau de concordance art. 225 de la loi Grenelle 2

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Foncière des Régions (Bureaux France)	Foncière des Murs (Hôtels et Murs d'exploit.)	Immeo SE (Résidentiel Allemagne)	Foncière Développement Logements (Résidentiel France)	Beni Stabili (Bureaux Italie)	Urbis Park (Parkings)
Emploi						
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.11.4.1	2.11.4.1	2.11.4.2	2.11.4.1	2.11.4.3	2.11.4.4
Les embauches et les licenciements	2.11.4.1	2.11.4.1	2.11.4.2	2.11.4.1	2.11.4.3	2.11.4.4
Les rémunérations et leur évolution	2.11.4.1	2.11.4.1	2.11.4.2	2.11.4.1	2.11.4.3	2.11.4.4
Organisation du travail						
L'organisation du temps de travail	2.11.4.1	2.11.4.1	2.11.4.2	2.11.4.1	2.11.4.3	2.11.4.4
L'absentéisme	2.11.4.1	2.11.4.1	2.11.4.2	2.11.4.1	2.11.4.3	2.11.4.4
Relations sociales						
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	2.9.5	2.9.5	2.11.4.2	2.9.5	2.11.4.3	2.11.4.4
Le bilan des accords collectifs	2.9.5	2.9.5	2.11.4.2	2.9.5	2.11.4.3	2.11.4.4
Santé et sécurité						
Les conditions de santé et de sécurité au travail	2.9.3	2.9.3	2.11.4.2	2.9.3	2.11.4.3	2.11.4.4
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	2.9.5	2.9.5	2.11.4.2	2.9.5	2.11.4.3	2.11.4.4
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	2.11.4.1	2.11.4.1	2.11.4.2	2.11.4.1	2.11.4.3	2.11.4.4
Formation						
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	2.9.2	2.9.2	2.11.4.2	2.9.2	2.11.4.3	2.11.4.4
Le nombre total d'heures de formation	2.11.4.1	2.11.4.1	2.11.4.2	2.11.4.1	2.11.4.3	2.11.4.4
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	2.9.4	2.9.4	2.11.4.2	2.9.4	2.11.4.3	2.11.4.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	2.9.4	2.9.4	2.11.4.2	2.9.4	2.11.4.3	2.11.4.4
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	2.9.4	2.9.4	2.6.2.6	2.9.4	2.11.4.3	2.11.4.4
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	2.9.5	2.9.5	2.11.5	2.9.5	2.11.5	2.11.4.4
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	2.9.5	2.9.5	2.11.5	2.9.5	2.11.5	2.11.4.4
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	2.9.5	2.9.5	2.11.5	2.9.5	2.11.5	2.11.4.4
À l'abolition effective du travail des enfants	2.9.5	2.9.5	2.11.5	2.9.5	2.11.5	2.11.4.4
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	2.2.6	2.2.6	2.6.2	2.2.6	2.7.1.1	2.7.2.1
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	2.9.6.3	2.9.6.3	2.11.4.2	2.9.6.3	2.11.4.3	2.11.4.4
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	2.3.7	2.4.3.6	2.6.2.5	2.6.3.5	2.7.1.7	2.7.2.2
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	2.3.7	2.4.3.6	2.6.2.5	2.6.3.5		

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Foncière des Régions (Bureaux France)	Foncière des Murs (Hôtels et Murs d'exploit.)	Immeo SE (Résidentiel Allemagne)	Foncière Développement Logements (Résidentiel France)	Beni Stabili (Bureaux Italie)	Urbis Park (Parkings)
Pollution et gestion des déchets						
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.3.7.5	2.4.3.6	2.6.2.5	2.6.3.5	2.7.1.7	2.7.2.2
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	2.3.5.3	2.4.3.5	2.6.2.4	2.6.3.4	2.11.3.5	2.7.2.2
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	2.3.7.2	2.4.3.5	2.6.2.5	2.6.3.4	2.7.1.7	2.7.2.2
Utilisation durable des ressources						
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.3.5.3	2.4.3.4	2.6.2.3	2.6.3.3	2.7.1.6	2.7.2.2
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	2.3.4.2	2.4.3.1	2.6.2.1	2.6.3.1	2.7.1.2	2.7.2.2
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.3.4.1	2.4.3.2	2.6.2.2	2.6.3.1	2.7.1.2	2.7.2.2
L'utilisation des sols	2.3.7.3	2.4.3.6	2.6.2.5	2.6.3.5	2.7.1.7	2.7.2.2
Changement climatique						
Les rejets de gaz à effet de serre	2.3.5.2	2.4.3.3	2.6.2.2	2.6.3.2	2.7.1.5	2.7.2.2
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	2.3.7.4	2.4.3.3	2.6.2.2	2.6.3.2	2.7.1.5	2.7.2.2
Protection de la biodiversité						
Les mesures prises pour développer la biodiversité	2.3.6	2.8.4	2.8.4	2.8.4	2.8.4	2.8.4
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société						
En matière d'emploi et de développement régional	2.8.3	2.8.3	2.6.2.6	2.8.3	2.7.1.1	2.7.2.3
Sur les populations riveraines ou locales	2.8.3	2.8.3	2.6.2.6	2.8.3	2.7.1.1	2.7.2.3
Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise						
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	2.2.4.1	2.2.4.1	2.6.2.6	2.2.4.1	2.7.1	2.7.2.3
Les actions de partenariat ou de mécénat	2.8.5	2.8.5	2.6.2.6	2.8.5	2.7.1.8	2.7.2.3
Sous-traitance et fournisseurs						
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	2.8.2	2.8.2	2.8.2	2.8.2	2.8.2	2.8.2
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	2.8.2	2.8.2	2.8.2	2.8.2	2.8.2	2.8.2
Loyauté des pratiques						
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.10.6	2.10.6	2.10.6	2.10.6	2.7.1.9	2.10.6
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.3.7	2.4.3.6	2.6.2.5	2.6.3.5	2.7.1.9	2.7.2.3
Droits de l'homme						
Actions engagées en faveur des droits de l'homme	2.9.4	2.9.4	2.11.5	2.9.4	2.11.5	2.11.5

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives

Le but fondamental 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).

2.11.6. Index du contenu GRI 4 et supplément sectoriel CRESO

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 4 de la GRI niveau Core et de son supplément sectoriel CRESO. Le tableau en annexe au chapitre 2.11.7 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 4.

Ainsi, la liste présentée ci-après ne comporte pas tous les indicateurs du référentiel afin de se concentrer sur ceux jugés matériels en 2014, au regard des enjeux identifiés (cf. Chapitre 2.2.4.2). Foncière des Régions a choisi d'être en conformité avec les « critères essentiels » de la GRI 4, et atteint le niveau « GRI 4 Core ».

✓ = examen dans le cadre de la vérification externe

✓ = examen approfondi dans le cadre de la vérification externe (lettre d'assurance : chapitre 2.12)

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION

Éléments généraux d'information	Contenu de l'indicateur	Chapitres	Vérification externe
Stratégie et analyse			
G4-1	Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	2.1	✓
G4-2	Description des principaux impacts, risques et opportunités	2.2.3	✓
Profil de l'organisation			
G4-3	Nom de l'organisation	2.1	✓
G4-4	Principales marques et principaux produits et services	2.2	✓
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation	4 ^e de couv.	✓
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et pour lesquels des thèmes de développement durable abordés dans le rapport	2.2	✓
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique	2.2	✓
G4-8	Marchés desservis	2.2	✓
G4-9	Taille de l'organisation	2.11.4	✓
G4-10	Effectif total réparti par genre, contrats de travail, répartition géographique et variation s'il y a lieu	2.11.4	✓
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	2.11.4	✓
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation	2.8.2	✓
G4-13	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	✓
G4-14	Prise en compte du principe de précaution	2.3.7	
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière RSE, développés en externe	2.8.2	
G4-16	Affiliations à des groupes ou à des organisations nationales ou internationales	2.10.6.5	
Aspects et périmètres pertinents identifiés			
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation	3.2.3	✓
G4-18	Définition du contenu et du périmètre des aspects et mise en œuvre des principes de reporting de contenu	2.2.4	✓
G4-19	Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	2.11.7	✓
G4-20	Périmètre des aspects pertinents au sein de l'organisation	2.11.7	✓
G4-21	Périmètre des aspects pertinents en dehors de l'organisation	2.11.7	✓
G4-22	Raisons et conséquences de reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	2.9.6.1 ; 2.11.3.1 ; 2.11.3.2 ; 2.11.3	✓
G4-23	Changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects	2.2.4 ; 2.11.7	✓

Éléments généraux d'information	Contenu de l'indicateur	Chapitres	Vérification externe
Implication des parties prenantes			
G4-24	Liste des groupes de parties prenantes avec lesquelles l'organisation a noué un dialogue	2.2.4.1	✓
G4-25	Critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue	2.2.4.1	✓
G4-26	L'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes	2.2.4.1	✓
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes	2.2.4.2	✓
Profil du rapport			
G4-28	Période de reporting	2.11.3	✓
G4-29	Date du dernier rapport publié	2015	✓
G4-30	Cycle de reporting	2.11.3	✓
G4-31	Personne à contacter pour toute question sur le rapport	4 ^e de couv.	✓
G4-32	Option de conformité, Index du contenu GRI, référence au Rapport de vérification externe	2.11.2	✓
G4-33	Politique en matière de vérification externe	2.11.2 & 2.12	✓
Gouvernance			
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation	2.10.2	✓
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance et de ses comités	2.10.2	✓
G4-39	Indépendance du président de l'instance supérieure de gouvernance vis-à-vis de la direction	2.10.2	✓
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés	2.10.2.4	✓
G4-42	Rôles de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants dans la politique RSE	2.10.2.5	✓
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance de la politique RSE de l'organisation	2.10.2.5	✓
G4-49	Processus d'information de l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	2.10.4.1	✓
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération des membres des instances supérieures de gouvernance	2.10.4.1	✓
Éthique et intégrité			
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement	2.10.6.1	✓
G4-57	Mécanismes internes et externes pour obtenir des conseils sur les comportements éthiques et respectueux de la loi et les questions liées à l'intégrité de l'organisation	2.10.6.1	✓
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation	2.10.6.2	✓

ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES D'INFORMATION

Aspects pertinents	Contenu de l'indicateur	Chapitres	Vérification externe
CATÉGORIE : ÉCONOMIE			
Aspect matériel : impact économique indirect			
G4-DMA	Approche managériale	2.8.3	
G4-EC7	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services	2.8.3	✓
Aspect matériel : pratiques d'achats			
G4-DMA	Approche managériale	2.8.2	
G4-EC9	Part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	2.8.2	✓
CATÉGORIE : ENVIRONNEMENT			
Aspect matériel : énergie			
G4-DMA	Approche managériale	2.3.5	
G4-EN3	Consommation énergétique au sein de l'organisation	2.11.3	✓
G4-EN5	Intensité énergétique	2.11.3	✓
CRE1	Intensité énergétique des bâtiments en exploitation	2.11.3	✓
Aspect matériel : eau			
G4-DMA	Approche managériale	2.3.5.3	
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé par source	2.11.3	✓
CRE2	Intensité eau des bâtiments en exploitation	2.11.3	✓
Aspect matériel : biodiversité			
G4-DMA	Approche managériale	2.3.6	
G4-EN11	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	2.3.6.2	✓
G4-EN12	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	2.3.6.2	✓
G4-EN13	Habitats protégés ou restaurés	2.3.6.2	✓
G4-EN14	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	2.3.6.2	✓
Aspect matériel : émissions			
G4-DMA	Approche managériale	2.3.5.2	
G4-EN15	Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1)	2.11.3	✓
G4-EN16	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) liées à l'énergie	2.11.3	✓
G4-EN17	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	2.11.3	✓
G4-EN18	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	2.11.3	✓
G4-EN21	NOx, SOx, et autres émissions atmosphériques substantielles	2.3.5.2	
CRE3	Intensité carbone des bâtiments en exploitation	2.11.3	✓
CRE4	Intensité carbone des bâtiments en construction et restructuration	2.11.3	
Aspect matériel : déchets			
G4-DMA	Approche managériale	2.3.5.5	
G4-EN23	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	2.11.3	✓
Aspect matériel : conformité			
G4-DMA	Approche managériale	2.3.7.5	
G4-EN29	Montant des amendes substantielles et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et réglementations en matière d'environnement	2.3.7.5	



Aspects pertinents	Contenu de l'indicateur	Chapitres	Vérification externe
Aspect matériel : évaluation environnementale des fournisseurs			
G4-DMA	Approche managériale	2.8.2	
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères environnementaux	2.8.2	
CATÉGORIE : SOCIAL			
Sous-catégorie : emploi, relations sociales et travail décent			
Aspect matériel : emploi			
G4-DMA	Approche managériale	2.9.1	
G4-LA1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	2.11.4	✓
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe	2.11.4	✓
Aspect matériel : relations salariés/management			
G4-DMA	Approche managériale	2.9.1	
G4-LA4	Délai minimal de préavis en cas de changement opérationnel, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective	2.9.1	
Aspect matériel : santé et sécurité au travail			
G4-DMA	Approche managériale	2.9.5	
G4-LA5	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	2.11.4	✓
G4-LA6	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	2.11.4	✓
G4-LA8	Thèmes de santé et de sécurité couverts par des accords formels avec les syndicats	2.9.3	✓
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			
G4-DMA	Approche managériale	2.9.2	
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	2.11.4	✓
G4-LA10	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	✓
G4-LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	2.11.4	✓
Aspect matériel : diversité et égalité des chances			
G4-DMA	Approche managériale	2.9.4	
G4-LA12	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	✓
Aspect matériel : égalité de rémunérations hommes/femmes			
G4-DMA	Approche managériale	2.9.4	
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	2.11.4	✓
Aspect matériel : évaluation des pratiques en matière d'emploi chez les fournisseurs			
G4-DMA	Approche managériale	2.8.2	
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	2.8.2	
Sous-catégorie : droits de l'Homme			
Aspect matériel : non-discrimination			
G4-DMA	Approche managériale	2.9.4	
G4-HR3	Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place	2.9.4	

Aspects pertinents	Contenu de l'indicateur	Chapitres	Vérification externe
Aspect matériel : évaluation du respect des droits de l'homme chez les fournisseurs			
G4-DMA	Approche managériale	2.8.2	
G4-HR10	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme	2.8.2	✓
Sous-catégorie : société			
Aspect matériel : anti-corruption			
G4-DMA	Approche managériale	2.10.6.1	
G4-S04	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	2.10.6.1	
Aspect matériel : politiques publiques			
G4-DMA	Approche managériale	2.10.6.5	
G4-S06	Valeur totale des contributions politiques par pays et par bénéficiaire	2.10.6.5	
Aspect matériel : conformité			
G4-DMA	Approche managériale		
G4-S08	Montant des amendes substantielles et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et réglementations	Pas d'amende, pas de sanction en 2015	
Aspect matériel : évaluation des impacts des fournisseurs sur la société			
G4-DMA	Approche managériale	2.8.2	
G4-S09	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société	2.8.2	✓
Sous-catégorie: responsabilité produits			
Aspect matériel : santé et sécurité des consommateurs			
G4-DMA	Approche managériale		
G4-PR2	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	
CRE5	Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale	2.3.7.5	
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			
G4-DMA	Approche managériale		
CRE8	Type et nombre de certifications et de labellisation pour les nouvelles constructions, l'exploitation et la rénovation	2.3.1	✓
G4-PR4	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	



2.11.7. Annexe : tableau de concordance matérialité Foncière des Régions et indicateurs GRI 4

Thèmes Foncière des Régions	Aspects GRI 4	Périmètres des aspects (G4 20 et 21)	Indicateurs GRI 4 liés
Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Logistique, Urbis Park Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾	G4-EN32 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. chapitre 2.8.2. G4-S09/G4-LA14/G4-HR10
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-EN13 – Habitats protégés ou restaurés. G4-EN11/G4-EN12/G4-EN14 – cf. chapitre 2.3.6.2
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-EN15 – Émission directe de gaz à effet de serre (Scope 1) – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 2.11.3 Autres indicateurs G4 : G4 – EN 16, G4-EN 21
Compétences/ Talents	Emploi Formation/éducation	UES Foncière des Régions, Beni Stabili, Immeo SE (Imp Int)	G4-LA9 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle – cf. chapitre 2.11.4
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-EN23 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 2.11.3
Diversité Égalité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Foncière des Régions, Beni Stabili, Immeo SE, Urbis Park (Imp Int)	G4-LA1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. G4-LA3/ G4-LA4/G4 LA5/G4 LA13 – cf. chapitre 2.11.4
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Foncière des Régions, Beni Stabili, Immeo SE, Urbis Park (Imp Int + Imp Ext)	G4-HR3 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. chapitre 2.9.4. G4-HR1/G4-HR6/G4-HR10
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-EN8 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 2.11.3
Emploi Local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	G4-EC7 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. chapitre 2.8.3
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-EN3 – Consommation énergétique au sein de l'organisation. Autres indicateurs: G4-EN5 ; CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 2.11.3
Éthique/ Transparence	Éthique et intégrité/lutte contre la corruption/Conformité	Foncière des Régions Beni Stabili (Imp Int)	G4-S04 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. chapitre 2.10.6. G4-56 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. chapitre 2.10.6.1
Gestion des risques	Santé sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-PR2 – 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 2.3.7
Gouvernance	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/lutte contre la corruption	Foncière des Régions (Imp Int)	G4-34 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. chapitre 2.10.2. G4-56/G4-S04 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. chapitre 2.10.6.2
Partenariats Locataires	Hors GRI 4 (cf. chapitre 2.Xs 3 à 5)	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	N/A

Thèmes Foncière des Régions	Aspects GRI 4	Périmètres des aspects (G4 20 et 21)	Indicateurs GRI 4 liés
Philanthropie Mécénat	Définition hors GRI 4	UES Foncière des Régions Immeo SE (Imp Int)	N/A
Santé/sécurité utilisateurs	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-PR2 – 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 2.3.7.5
Valeur Durable	Définition hors GRI 4	Tous les portefeuilles	N/A
Valeur Verte	Hors GRI 4	Tous les portefeuilles	N/A
Ville durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	G4-EC7 – Développement et impact des investissements en matière d’infrastructures et d’appui aux services – cf. chapitre 2.8.3 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.

2.12. VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT

Exercice clos le 31 décembre 2015

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, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de reporting (ci-après les « Référentiels »), dont un résumé figure au chapitre 2 du rapport de gestion et disponibles 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 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).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de quatre personnes entre octobre 2015 et mars 2016 pour une durée 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

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.

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.

⁽¹⁾ Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr.

⁽²⁾ ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

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 du rapport de gestion.

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 concernées, 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] :

- ♦ 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. Nous avons également vérifié la cohérence de ces données et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- ♦ nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

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.

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 nos 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.

^[3] **Informations environnementales et sociétales** : 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), l'utilisation durable des ressources et le changement climatique (les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, 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.

Informations sociales : 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.

Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- ♦ Le périmètre de reporting de l'activité Bureaux représente 94% du patrimoine concerné par les « Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting » de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et 61% de la surface du patrimoine total ; celui de l'activité Murs d'exploitation représente 76,5% de la valeur du patrimoine et les informations ont pu être collectées sur 73,1% en surface de ce périmètre.
- ♦ Les consommations d'énergie d'Immeo SE ont été reportées sur 146 actifs représentant environ 2,5% du patrimoine d'Immeo SE qui représente lui-même environ 17% de la valeur du patrimoine part du Groupe.
- ♦ Par ailleurs, les ratios d'intensité énergétique et carbone par mètre carré ont été calculés à partir des consommations fournies par les locataires ; leur niveau de fiabilité dépend de la qualité des contrôles internes ou externes mis en place par les locataires.

En outre, à la suite d'une demande qui nous a été faite, nous avons matérialisé par les signes ✓✓ dans le chapitre 2 du rapport de gestion la vérification de la présence des informations sociales, environnementales et sociétales consolidées requises par les lignes directrices G4 de la GRI (Global Reporting Initiative) dans leur option de conformité Critères Essentiels, ainsi que des informations sectorielles issues du supplément GRI G4 « Construction and Real Estate ».

Paris-La Défense, le 28 mars 2016

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé Développement durable
Bruno Perrin
Associé

3

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015	201	3.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015	275
3.1.1. État de situation financière	201	3.4.1. Bilan	275
3.1.2. État du résultat net (Format EPRA)	203	3.4.2. Compte de résultat	277
3.1.3. État de résultat global	204		
3.1.4. État de variations des capitaux propres	205	3.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	279
3.1.5. Tableau des flux de trésorerie	206	3.5.1. Événements significatifs de l'exercice	279
		3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables	280
3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	208	3.5.3. Explications des postes du bilan	283
3.2.1. Principes et méthodes comptables	208	3.5.4. Notes sur le compte de résultat	294
3.2.2. Gestion des risques financiers	216	3.5.5. Engagements hors bilan	301
3.2.3. Périmètre de consolidation	220	3.5.6. Renseignements divers	304
3.2.4. Évaluation du contrôle	229		
3.2.5. Événements significatifs de la période	230	3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	313
3.2.6. Notes relatives à l'état de situation financière	232		
3.2.7. Notes sur l'état du résultat net	253		
3.2.8. Autres éléments d'information	257		
3.2.9. Informations sectorielles	266		
3.2.10. Événements postérieurs à la clôture	272		
3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	273		



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015 201

3.1.1.	État de situation financière	201
3.1.2.	État du résultat net (Format EPRA)	203
3.1.3.	État de résultat global	204
3.1.4.	État de variations des capitaux propres	205
3.1.5.	Tableau des flux de trésorerie	206

3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 208

3.2.1.	Principes et méthodes comptables	208
3.2.2.	Gestion des risques financiers	216
3.2.3.	Périmètre de consolidation	220

3.2.4.	Évaluation du contrôle	229
3.2.5.	Événements significatifs de la période	230
3.2.6.	Notes relatives à l'état de situation financière	232
3.2.7.	Notes sur l'état du résultat net	253
3.2.8.	Autres éléments d'information	257
3.2.9.	Informations sectorielles	266
3.2.10.	Événements postérieurs à la clôture	272

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 273

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

3.1.1. État de situation financière

ACTIF

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
ACTIFS INCORPORELS	3.2.6.1.1		
Écarts d'acquisition		8 194	8 194
Autres immobilisations incorporelles		29 712	136 701
ACTIFS CORPORELS	3.2.6.1.1		
Immeubles d'exploitation		65 896	68 916
Autres immobilisations corporelles		7 760	7 066
Immobilisations en cours		15 171	3 654
Immeubles de placement	3.2.6.1.2	15 728 453	14 535 291
Actifs financiers non courants	3.2.6.2	210 790	184 782
Participations dans les entreprises associées	3.2.6.3	179 376	188 718
Impôts Différés Actifs	3.2.6.4	19 376	16 628
Dérivés long terme	3.2.6.11.3	29 419	39 283
Total actifs non courants		16 294 148	15 189 233
Actifs destinés à la vente	3.2.6.1.2 & 3.2.6.1.4	956 314	536 965
Prêts et créances de crédit-bail	3.2.6.5	6 370	8 044
Stocks et en-cours	3.2.6.6	42 663	72 928
Dérivés court terme	3.2.6.11.3	24 656	20 963
Créances clients	3.2.6.7	266 657	264 273
Créances fiscales		4 762	3 117
Autres créances	3.2.6.8	79 355	122 777
Charges constatées d'avance		14 044	9 929
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3.2.6.9	949 684	1 026 507
Activité abandonnée ⁽¹⁾	3.2.5.7.1	174 215	310 924
Total actifs courants		2 518 720	2 376 427
TOTAL ACTIF		18 812 868	17 565 660

⁽¹⁾ Compte tenu de son désengagement sur le secteur de la Logistique, ce secteur est présenté depuis le 1^{er} janvier 2014 en « activité abandonnée ». La variation de l'exercice est liée à la cession d'un actif.



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

PASSIF

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2015	31/12/2014
Capital		199 889	188 051
Primes		2 449 065	2 291 130
Actions propres		- 4 264	- 3 632
Réserves consolidées		1 513 162	1 563 979
Résultat		481 472	118 479
Total capitaux propres groupe	3.2.6.10	4 639 323	4 158 007
Intérêts non contrôlant		3 088 884	3 141 678
Total capitaux propres		7 728 208	7 299 685
Emprunts long terme	3.2.6.11	8 408 151	7 708 710
Dérivés long terme	3.2.6.11.3	514 316	519 790
Impôts Différés Passifs	3.2.6.4	356 948	261 232
Engagements de retraite et autres	3.2.6.12	45 229	43 829
Autres dettes long terme		7 494	6 834
Total passifs non courants		9 332 138	8 540 395
Passifs destinés à être cédés	3.2.6.1.4	53 677	2 447
Dettes fournisseurs		111 103	86 827
Emprunts court terme	3.2.6.11	1 083 473	1 204 207
Dérivés court terme	3.2.6.11.3	83 068	98 137
Dépôts de garantie		5 397	5 365
Avances et acomptes		149 554	139 088
Provisions court terme	3.2.6.12	60 701	17 105
Impôts courants		7 785	6 067
Autres dettes court terme	3.2.6.13	144 226	81 824
Produits constatés d'avance		18 617	37 160
Activité abandonnée		34 921	47 353
Total passifs courants		1 752 522	1 725 580
TOTAL PASSIF		18 812 868	17 565 660

3.1.2. État du résultat net (Format EPRA)

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	3.2.7.1.1	885 141	875 368
Charges locatives non récupérées	3.2.7.1.2	- 40 952	- 39 442
Charges sur Immeubles	3.2.7.1.2	- 28 447	- 28 020
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.7.1.2	- 5 663	- 8 701
Loyers nets		810 079	799 206
Revenus de gestion et d'administration		15 660	23 325
Frais liés à l'activité		- 4 669	- 5 415
Frais de structure		- 99 385	- 102 979
Frais de développement (non immobilisables)		- 1 077	- 226
Coût de fonctionnement net	3.2.7.1.3	- 89 471	- 85 295
Revenus des autres activités		57 885	56 416
Dépenses des autres activités		- 34 129	- 29 475
Résultat des autres activités	3.2.7.1.4	23 756	26 941
Amortissements des biens d'exploitation		- 14 819	- 15 609
Variation nette des provisions et autres	3.2.6.12	- 53 300	- 16 368
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		676 245	708 875
Produits de cessions des immeubles en stock		5 449	13 764
Valeur de sortie et/ou de dépréciation des immeubles en stock		- 11 868	- 15 814
Résultat net des immeubles en stock		- 6 419	- 2 050
Produits des cessions d'actifs		655 324	656 758
Valeurs de sortie des actifs cédés		- 652 589	- 654 718
Résultat des cessions d'actifs		2 735	2 040
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		629 062	288 225
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		- 184 055	- 120 867
Résultat des ajustements de valeurs	3.2.7.2	445 007	167 358
Résultat de cession de titres		46	0
Résultat des variations de périmètre	3.2.7.3	- 10 032	1 948
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		1 107 582	878 171
Résultat des sociétés non consolidées		197	883
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.4	- 265 477	- 282 174
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.7.5	- 141 596	- 303 736
Actualisation des dettes et créances	3.2.7.5	- 4 610	- 3 291
Variation nette des provisions financières et autres	3.2.7.5	- 33 543	- 123 970
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.2.6.3	47 376	21 120
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		709 929	187 002
Impôts différés	3.2.7.6.2	- 34 369	- 81 092
Impôts sur les sociétés	3.2.7.6.2	- 8 265	- 10 274
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		667 295	95 636
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées		- 12 983	23 964
Résultat des activités abandonnées		- 12 983	23 964
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		654 312	119 601
Intérêts minoritaires		- 172 840	- 1 121
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE		481 472	118 479
Résultat net groupe par action en euros ⁽¹⁾	3.2.8.2	7,33	1,87
Résultat net groupe dilué par action en euros ⁽¹⁾	3.2.8.2	7,29	1,86

⁽¹⁾ Afin de prendre en compte l'impact de l'augmentation de capital et des DPS distribués, les données 2014 ont été ajustées d'un coefficient de 0,9864, selon la norme IAS 33. Résultat net groupe par action 2014 publié : 1,89 € ; Résultat net groupe dilué par action 2014 publié : 1,88 €.

3.1.3. État de résultat global

(En milliers d'euros)

	31/12/2015	31/12/2014
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	654 312	119 601
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	- 1 989	- 2 960
Variations relatives à la réévaluation d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0
Variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement	0	0
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture	19 690	85 521
Impôts sur les autres éléments du résultat global	296	31
Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat Net »	0	0
Autres éléments du résultat global	17 997	82 592
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	672 309	202 193
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE		
Aux propriétaires de la société mère	493 597	159 494
Aux intérêts minoritaires	178 712	42 698
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	672 309	202 193
Résultat groupe net par action ⁽¹⁾	7,52	2,52
Résultat groupe net dilué par action ⁽¹⁾	7,47	2,50

⁽¹⁾ Afin de prendre en compte l'impact de l'augmentation de capital et des DPS distribués, les données 2014 ont été ajustées d'un coefficient de 0,9864, selon la norme IAS 33. Résultat net groupe par action 2014 publié : 2,55 € ; Résultat net groupe dilué par action 2014 publié : 2,50 €.

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	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2013	188 049	2 370 863	- 10 961	1 825 905	- 83 715	4 290 141	2 925 030	7 215 171
Opérations sur titres	2	36	2 302			2 340	- 85	2 255
Distribution de dividendes		- 79 810		- 182 911		- 262 721	- 163 698	- 426 419
Autres		41	5 027	- 5 565		- 497	- 1 432	- 1 929
Résultat Global Total de la période				118 479	41 015	159 494	42 698	202 192
<i>Dont écarts actuariels sur provisions retraite (IAS 19 révisée)</i>					- 1 518	- 1 518	- 975	- 2 493
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					42 533	42 533	42 552	85 085
<i>Dont résultat net</i>				118 479		118 479	1 121	119 600
Impact Variation taux détention/ Augmentation de capital				- 33 723		- 33 723	339 165	305 442
Palements fondés en actions				2 974		2 974		2 974
Situation au 31 décembre 2014	188 051	2 291 130	- 3 632	1 725 159	- 42 700	4 158 007	3 141 678	7 299 685
Opérations sur titres	85	- 85				0		0
Distribution de dividendes		- 81 772		- 187 585		- 269 357	- 159 559	- 428 916
Augmentation de capital	11 753	240 874		- 253		252 374	4 686	257 060
Affectation à la réserve légale		- 1 081		1 081		0		0
Autres			- 632	- 440		- 1 072	- 7 010	- 8 082
Résultat Global Total de la période				481 472	12 125	493 597	178 712	672 309
<i>Dont écarts actuariels sur provisions retraite (IAS 19 révisée)</i>					- 1 040	- 1 040	- 653	- 1 693
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					13 165	13 165	6 525	19 690
<i>Dont résultat net</i>				481 472		481 472	172 840	654 312
Impact Variation taux détention/ Augmentation de capital				1 337		1 337	- 69 633	-68 296
Palements fondés en actions				4 437		4 437	10	4 447
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

Les dividendes versés en numéraire au cours de l'exercice s'élèvent à 269,4 M€ dont 81,8 M€ imputés sur les primes d'apports et 187,6 M€ sur le résultat et report à nouveau.

En mars 2015, Foncière des Régions a procédé à une augmentation de capital de 254,6 M€ (252,4 M€ nette de frais) par la création de 3 917 722 actions nouvelles au prix de 65 € par action.

3.1.5. Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net total consolidé des activités poursuivies		667 295	95 636
Résultat net total consolidé des activités abandonnées		- 12 983	23 965
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		654 312	119 601
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		80 447	41 570
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.6.11.3 & 3.2.7.2	- 303 411	136 349
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		4 447	2 974
Autres produits et charges calculés		23 791	39 038
Plus et moins-values de cession		- 5 978	- 7 657
Profits et pertes de dilution – relution		- 3 900	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		- 47 376	- 21 124
Dividendes (titres non consolidés)		- 197	- 896
Capacité d'autofinancement des activités poursuivies après coût de l'endettement financier net et impôt		415 118	285 890
Capacité d'autofinancement des activités abandonnées après coût de l'endettement financier net et impôt		7 260	16 048
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		422 378	301 938
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.4	265 155	287 642
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.7.6.2	42 634	91 366
Capacité d'autofinancement des activités poursuivies avant coût de l'endettement financier net et impôt		722 907	664 898
Capacité d'autofinancement des activités abandonnées avant coût de l'endettement financier net et impôt		9 988	16 645
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		732 895	681 543
Impôt versé		- 28 751	- 27 769
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		56 021	13 893
Flux net de trésorerie des activités poursuivies liés aux activités opérationnelles		750 177	651 022
Flux net de trésorerie des activités abandonnées liés aux activités opérationnelles		- 43 346	104 081
Flux net de trésorerie généré par l'activité		706 831	755 103
Incidence des variations de périmètre ⁽¹⁾		- 464 707	- 237 984
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.1	- 469 743	- 551 955
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.1	687 876	597 375
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 28 147	- 458
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		23 085	1 212
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		64 122	13 022
Variation des prêts et avances consentis		- 42 644	113 611
Subventions d'investissements reçues		0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement		2 771	- 4 526
Flux net de trésorerie des activités poursuivies liés aux activités d'investissement		- 227 387	- 69 703
Flux net de trésorerie des activités abandonnées liés aux activités d'investissement		105 795	193 018
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		- 121 592	123 315



(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2015	31/12/2014
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		315 305	301 729
Versées par les intérêts non contrôlant		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		- 1 049	2 217
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	- 269 357	- 262 720
Dividendes versés aux intérêts non contrôlant	3.1.4	- 159 559	- 163 698
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.6.11	3 035 985	3 258 294
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.6.11	- 3 072 554	- 2 838 049
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		- 266 097	- 275 535
Autres flux sur opérations de financement		- 139 339	- 176 885
Flux net de trésorerie des activités poursuivies liés aux activités de financement		- 556 665	- 154 647
Flux net de trésorerie des activités abandonnées liés aux activités de financement		- 64 532	- 22 129
Flux net de trésorerie des opérations de financement		- 621 197	- 176 776
Incidence des changements de principes comptables		0	- 3 302
Variation de la trésorerie nette des activités poursuivies		- 33 875	423 371
Variation de la trésorerie nette des activités abandonnées		- 2 083	274 970
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		- 35 958	698 341
Trésorerie d'ouverture		926 502	228 161
Trésorerie de clôture		890 544	926 502
VARIATION DE TRÉSORERIE		- 35 958	698 341

(En milliers d'euros)

		31/12/2015	31/12/2014
Trésorerie brute des activités poursuivies (a)	3.2.6.9	949 684	1 026 507
Trésorerie brute des activités abandonnées (a)		56	2 135
Soldes créditeurs et concours bancaires courants des activités poursuivies (b)	3.2.6.11	- 54 135	- 94 312
Soldes créditeurs et concours bancaires courants des activités abandonnées (b)		- 4	0
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		895 601	934 330
Dont Trésorerie nette disponible des activités poursuivies		890 492	924 367
Dont Trésorerie nette disponible des activités abandonnées		52	2 135
Dont Trésorerie nette non disponible		5 057	7 828
Endettement brut (d)	3.2.6.11	9 511 194	8 892 916
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.6.11	- 73 705	- 74 311
ENDETTEMENT FINANCIER NET (D) - (C) + (E)		8 541 888	7 884 275

⁽¹⁾ L'incidence des variations de périmètre de - 464,7 M€ correspond principalement :

- aux décaissements liés à l'augmentation du taux de détention du secteur Hôtels et Murs (- 233,4 M€), à l'acquisition de sociétés des secteurs Résidentiel Allemagne (- 347 M€) et Hôtels et Murs (- 91,3 M€) ainsi qu'à l'acompte payé pour l'acquisition de titres non consolidés du secteur Résidentiel Allemagne (- 3 M€)
- aux encaissements liés à la cession de sociétés du secteur Résidentiel Allemagne (+ 110,2 M€) et à un acompte perçu sur le prix de cession des actifs du secteur Résidentiel allemand (+ 95,2 M€).

3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.2.1. Principes et méthodes comptables

3.2.1.1. Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 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'arrêt. 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 17 février 2016.

3.2.1.1.1. Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2015 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 2015 :

- ♦ IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » adoptée par l'Union européenne le 13 juin 2014 et d'application obligatoire pour les exercices commençant le 17 juin 2014. Cette première application est rétrospective. IFRIC 21 est une interprétation de l'IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». IAS 37 expose les critères de comptabilisation d'un passif, parmi lesquels figure la nécessité pour l'entité d'avoir une obligation actuelle résultant d'un événement passé. IFRIC 21 précise que le fait générateur d'obligation qui crée un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible est l'activité qui rend le droit ou la taxe exigible, tel qu'il est prévu dans les dispositions légales ou réglementaires. Par exemple, si la taxe est due à raison de la génération de revenus sur la période en cours et si l'assiette de la taxe est basée sur les revenus réalisés au cours de la période antérieure, le fait générateur de la taxe est constitué par la génération de revenus sur la période en cours. Si l'obligation de payer la taxe naît de la réalisation progressive de l'activité au cours de la période, celle-ci est également comptabilisée progressivement sur la période. Si une taxe n'est due que lors du franchissement d'un seuil (par exemple, l'atteinte d'un montant minimum de revenu), le passif correspondant ne sera reconnu que lorsque ce seuil sera atteint. Cette norme impacte les comptes intermédiaires mais n'a pas d'impact sur les comptes annuels
- ♦ améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013), adoptée par l'Union européenne le 19 décembre 2014. Ces améliorations ont pour objectif la résolution, estimée nécessaire mais non urgente, de questions dont l'IASB a discuté au cours du cycle entamé en 2011. Trois IFRS sont impactées, IFRS 13, IFRS 3 et IAS 40.

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 2015 :

- ♦ amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies – Cotisations des membres du personnel », publiés le 9 janvier 2015 ; Ces amendements limités s'appliquent aux cotisations des membres du personnel à des régimes à prestations définies. L'objectif des amendements est de clarifier et simplifier la comptabilisation des cotisations qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel, par exemple, les contributions des membres du personnel qui sont calculées en fonction d'un pourcentage fixe du salaire. Ces contributions peuvent être comptabilisées comme une réduction du coût des services rendus de la période pendant laquelle le service est rendu, au lieu d'être affectées aux périodes de service
- ♦ améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012), adoptée par l'Union européenne le 9 janvier 2015 ; L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne sont pas déjà incluses dans un autre projet
- ♦ amendements à IFRS 11 « Modifications : comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes », adoptée par l'Union européenne le 25 novembre 2015 ; cet amendement précise que l'acquisition d'intérêt dans une « Joint Operation », qui constitue un « business » au sens d'IFRS 3, doit être comptabilisée selon les principes d'IFRS 3, sauf exceptions
- ♦ amendements IAS 16 et IAS 38 « Modifications : clarification sur les modes d'amortissement acceptables », adoptée par l'Union européenne le 3 décembre 2015 ; cet amendement interdit l'utilisation d'une méthode d'amortissement au prorata des revenus générés par l'utilisation de l'actif pour les actifs corporels
- ♦ améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014), adoptée par l'Union européenne le 15 décembre 2015 ; ces amendements portent sur les normes IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34 et IFRS 1
- ♦ amendements IAS 1 « Présentation des états financiers », adoptée par l'Union européenne le 15 décembre 2015. Ces amendements visent à encourager les sociétés à appliquer leur jugement professionnel pour déterminer quelles informations fournir dans leurs états financiers en application de la norme IAS 1.

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 2015 :

- ♦ IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. L'adoption par l'Union européenne est attendue pour le 2^e trimestre 2016. 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 », 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 pourra avoir des incidences sur les activités de promotion immobilière, dont l'analyse est en cours :

- ♦ IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture et modifications à l'IFRS 9, IFRS 7 et à IAS 39 » ; la date d'entrée en vigueur selon l'IASB est fixée au 1^{er} janvier 2018 ; l'adoption par l'Union européenne est attendue pour le 1^{er} semestre 2016. Cette norme remplacera la norme IAS 39 sur les instruments financiers et devrait avoir un impact limité sur les comptes.

3.2.1.2. Présentation des états financiers

Le groupe Foncière des Régions applique les recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) depuis la présentation de ses états financiers consolidés clos au 31 décembre 2010.

3.2.1.3. Principes de consolidation

3.2.1.3.1. Filiales et entités structurées consolidées

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
- ♦ a 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.

3.2.1.3.2. Entreprises associées

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.

3.2.1.3.3. Partenariats (ou contrôle conjoint)

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.

3.2.1.3.3.1. 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.

3.2.1.3.3.2. 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.

3.2.1.4. 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.

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.

3.2.1.5. Secteurs opérationnels

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.

Le groupe Foncière des Régions a modifié ses segments opérationnels pour la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2014, en lien avec la stratégie et les secteurs de reporting suivis par le management fin 2014. Le secteur Résidentiel fait l'objet d'une répartition entre le secteur Résidentiel France et le secteur Résidentiel Allemagne.

En conséquence, 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
- ♦ Hôtels et Murs : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les commerces d'exploitation et la santé détenus par Foncière des Murs
- ♦ Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par Immeo SE
- ♦ Résidentiel France : les actifs immobiliers de logement en France et au Luxembourg détenus par Foncière Développement Logements
- ♦ Parkings : les parcs de stationnement détenus en concession par Urbis Park et activités connexes.

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, la logistique ne figure plus dans les secteurs opérationnels. Conformément à l'application de la norme IFRS 5, l'activité logistique, en cours de cession, est présentée dans les états de synthèse en activités abandonnées.

Les états de synthèse sont présentés après retraitement de l'activité abandonnée.

3.2.1.6. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Régions

3.2.1.6.1. 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.

3.2.1.6.1.1. 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. Les parkings détenus en pleine propriété restent classés en actifs corporels.

3.2.1.6.2. 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 EPRA.

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.

3.2.1.6.3. 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.

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 2015 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, DTZ Eurexi/Cushman & Wakefield, CBRE, Yard Valltech, CFE, VIF Expertises et REAG.

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, ainsi que pour la Logistique, la valorisation est 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 et Murs, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :
 - ♦ la méthode de capitalisation des loyers pour les maisons de retraite, les cliniques, les restaurants, les jardineries et le village 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 l'actif situé au Luxembourg : la méthode par capitalisation du revenu brut
- ♦ 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 vénale 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.

3.2.1.6.4. 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.

3.2.1.6.5. Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation et les parkings en pleine propriété sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

3.2.1.6.6. Actifs non courants destinés à 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 non courants 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.

3.2.1.6.7. Actifs financiers

3.2.1.6.7.1. 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.

3.2.1.6.7.2. 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.

3.2.1.6.7.3. 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.

3.2.1.6.8. Participations dans les entreprises associées (IAS 28)

Conformément à la norme IAS 28 et aux normes 10, 11 et 12, une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, sans en avoir le contrôle.

Les investissements dans les entreprises associées sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée 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 des entreprises associées 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.

3.2.1.6.9. 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).



3.2.1.6.10. Créances Clients

Les créances 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.

3.2.1.6.10.1. 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 :

- 10% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- 50% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

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.

3.2.1.6.10.2. 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.

3.2.1.6.11. 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.

3.2.1.6.12. Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée d'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.

3.2.1.6.13. Passifs financiers

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.

3.2.1.6.13.1. 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.

3.2.1.6.14. 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 2015, 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 et depuis la fin du mois de juillet 2015 pour Foncière des Régions 4. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat. L'écart de réévaluation des instruments financiers constaté en capitaux propres jusqu'au 31 décembre 2006 est repris sur la durée restant à courir des instruments de couverture.

3.2.1.6.15. Impôts exigibles et impôts différés (y compris exit tax)

3.2.1.6.15.1. 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.

3.2.1.6.15.2. 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 ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

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.

3.2.1.6.15.3. 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.

3.2.1.6.16. Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net conforme aux recommandations de l'EPRA, 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 désormais présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittance 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.

3.2.1.6.17. 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 capitaux propres.

3.2.1.6.18. 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 la période.

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.

3.2.1.6.19. 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	§ 3.2.6.1.2
♦ Covenants	§ 3.2.6.11.4

3.2.2. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

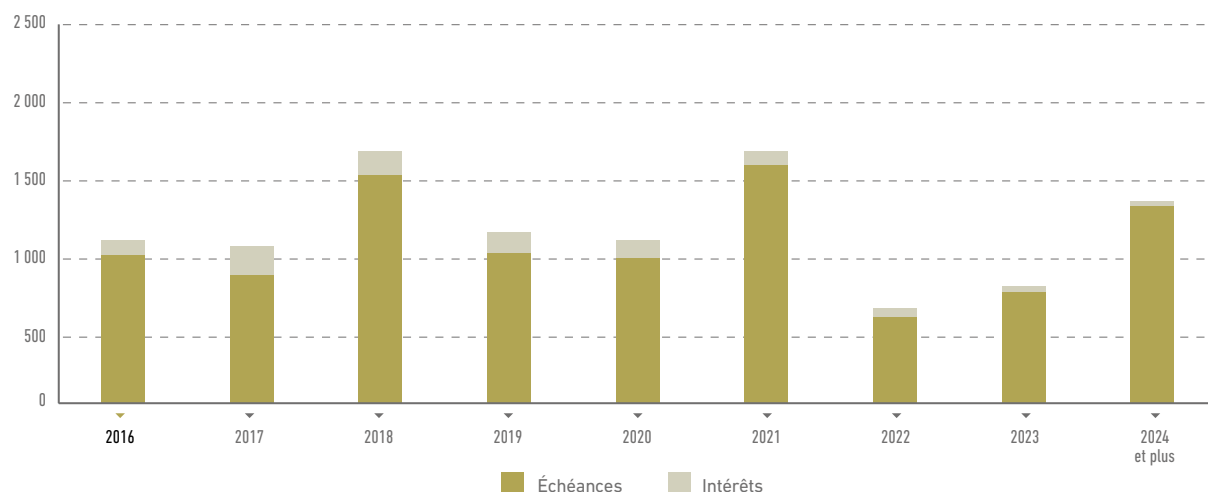
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

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 § 3.2.6.1.3.

3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. À fin décembre 2015, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à 2 387 M€ et sont composées de 1 200 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition, de 950 M€ de placements et de 237 M€ de découverts non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) y compris billets de trésorerie tels qu'existant au 31 décembre 2015 :



Les échéances 2016 comprennent 748 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 2015 et du taux moyen de la dette, s'élève à 929 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.6.11.1 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.6.11.4.

Au cours de l'année 2015, le groupe a mis en place ou renégocié les financements servant à couvrir le risque de liquidité. Ces renégociations ont notamment permis un allongement de la maturité de la dette et une optimisation des conditions financières de ses crédits.

◆ Bureaux France

Au cours de l'année 2015, Foncière des Régions a poursuivi le processus de renégociation de ses crédits corporate. 290 M€ ont ainsi été renégociés ou refinancés à échéance. 60 M€ de nouvelle dette corporate ont par ailleurs été souscrits.

En mars 2015, Foncière des Régions a refinancé le campus Dassault Systèmes à Vélizy (168 M€) à 8 ans. En juin 2015, Foncière des Régions a mis en place le financement de l'extension de ce même campus pour 45 M€ dont les travaux ont débuté en début d'année.

En juillet 2015, Foncière des Régions a également refinancé à 10 ans la dette adossée à l'actif CB21 pour 280 M€.

Enfin, en décembre 2015, Foncière des Régions a refinancé à 10 ans l'actif Carré Suffren pour 145 M€.

◆ Bureaux Italie

Beni Stabili a procédé en mars 2015 à un placement privé obligataire de 125 M€, présentant un coupon de 2,125% l'an pour une échéance à mars 2022 (maturité de 7 ans). Cette émission permettant de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité.

En juin 2015, Beni Stabili a également levé 255 M€ de dette hypothécaire d'une maturité de 10 ans.

Au cours du premier semestre, Beni Stabili a par ailleurs levé un financement hypothécaire de 110 M€ sur un portefeuille d'actifs essentiellement situés dans la région de Milan et renégocié pour 96 M€ de dette hypothécaire.

En juillet 2015, Beni Stabili a réalisé une émission de 200 M€ d'obligations convertibles échéance janvier 2021 présentant un coupon de 0,875% et permettant notamment un rachat des obligations convertibles échéance 2018.

◆ Hôtels et Murs

En mai 2015, Foncière des Murs a souscrit un placement privé de 200 M€, à échéance mai 2023 au taux de 2,218%.

Au cours du second semestre 2015, Foncière des Murs a également renégocié une part importante de ses crédits hypothécaires, pour un montant global d'environ 730 M€.

En novembre 2015, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de 22 actifs B&B en Allemagne, Foncière des Régions a mis en place un financement hypothécaire sans recours de 75 M€.

♦ Résidentiel Allemagne

Au cours du premier trimestre 2015, Immeo SE a refinancé à 10 ans pour 216 M€ de financements hypothécaires.

Immeo SE a également levé pour 270 M€ de nouveaux financements à 10 ans accompagnant les acquisitions dans les régions de Berlin, Dresde, Hambourg, Leipzig et Cologne essentiellement.

Au cours du second semestre 2015, ce sont près de 180 M€ de nouveaux financements en lien avec les acquisitions à Berlin dont l'acquisition de 2 735 lots *via* l'OPA sur la société immobilière cotée Berlin IV.

Sur cette même période, Immeo a refinancé pour plus de 200 M€ de dettes hypothécaires.

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 quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.6.11.3). Au 31 décembre 2015, après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêt, environ 89% de la dette du groupe est couverte, 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 2015 est de - 8 744 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2016.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de - 4 036 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2016.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2015 est de + 2 456 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2016.

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 2015, le montant est de 11 895 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, Suez environnement, EDF, Accor, Korian), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

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 relouer 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 3.2.6.1.2.

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. § 3.2.6.2).

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, et il n'existe aucun Goodwill sur ces sociétés.

Par ailleurs, Foncière des Régions et Beni Stabili ont émis des emprunts obligataires (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 3.2.6.11.2.

3.2.2.9. Environnement fiscal

3.2.2.9.1. Évolution de l'environnement français

L'environnement fiscal français a connu des évolutions susceptibles d'affecter la situation fiscale du groupe, notamment en matière de droits d'enregistrement, avec, à compter du 1^{er} janvier 2016 :

- l'instauration d'une taxe additionnelle de 0,6% sur les mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage, situés en Île-de-France et achevés depuis plus de cinq ans
- l'augmentation du taux des droits d'enregistrement à Paris de 0,7%.

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 sera 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 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 2015
 - ♦ une réduction des déficits du secteur taxable de 1 M€ sur un total de 240 M€. Cette proposition de rectification est acceptée.
- ♦ Contrôle fiscal Foncière Europe Logistique
Foncière Europe Logistique a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013. Ce contrôle a abouti, en avril 2015, à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés et générant :
 - ♦ un impact financier de 1,3 M€ en principal avec augmentation corrélative des déficits du secteur taxable à hauteur de 7 M€, sur les mêmes fondements que les propositions de rectification précédentes relatives aux exercices 2007 à 2011. Cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015
 - ♦ une réduction des déficits du secteur taxable à hauteur de 11 M€ sur un total de 81 M€. Cette proposition de rectification a été acceptée.

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.

2009 étant prescrit, un dégrèvement définitif a été obtenu à hauteur de 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 de Paris. Cette décision du Tribunal administratif est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015.

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 notification qui a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée. Le Tribunal Administratif a été saisi. La procédure est en cours.

- ♦ **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. Elle est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015.

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 portant sur l'impôt sur les sociétés et la CVAE et générant :

- ♦ un impact financier de 2 M€ en principal, portant sur la CVAE sur le même fondement que la proposition de rectification précédente portant sur les exercices 2010 et 2011. Cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015
- ♦ une réduction des déficits du secteur taxable de 5,6 M€ sur un total de 70 M€. Cette proposition de rectification est acceptée.

Un dégrèvement a été obtenu en matière de contribution de 3% de 0,117 M€.

- ♦ **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. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015.

- ♦ **Contrôle fiscal Urbis Park**

Urbis Park a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2008, 2009 et 2010. Une proposition de rectification pour 2008, qui n'engendre pas d'impact sur l'IS dû, a été reçue fin décembre 2011. Un recours contentieux est en cours.

- ♦ **Contrôle fiscal secteur Résidentiel Allemagne**

Immeo et l'ensemble de ses filiales font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2008, 2009 et 2010 qui ont généré des redressements pour un montant total de 4,5 M€. Les conséquences des redressements ont été prises en compte dans les résultats au 31 décembre 2015.

De nouveaux contrôles débutés en 2015 sont toujours en cours au 31 décembre 2015, portant sur les exercices 2009/2010 et 2011/2012/2013 selon les sociétés concernées. Aucune provision n'a été comptabilisée dans ce cadre au 31 décembre 2015.

- ♦ **Contrôle fiscal secteur Résidentiel France**

Foncière Développement Logements 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 avril 2015 en matière de contribution de 3%, pour un montant de 117,5 K€ en principal et à une réduction des déficits du secteur taxable de 13,2 M€, sur un total de 70 M€. La proposition de rectification a été acceptée.

- ♦ **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 : 2,3M€). 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. Beni Stabili maintient sa position et poursuit la procédure en contestation. Cependant, une provision a été comptabilisée dans ce cadre à hauteur de 55,3 M€ au 31 décembre 2015.

- ♦ **Contrôle fiscaux**

Un contrôle fiscal a débuté au 1^{er} semestre 2013 sur Beni Stabili (exercices 2009 et 2010). L'administration a émis un redressement de 3,7 M€ au titre de ces exercices que la société conteste dans son intégralité. La contestation est toujours en cours au 31 décembre 2015 et le redressement n'a pas été provisionné.

En 2015, l'administration fiscale a étendu son contrôle à l'exercice 2011, qui a généré un redressement de 3,4 M€. Pour autant, Beni Stabili et ses conseils considèrent ce redressement infondé et la société conteste l'intégralité du redressement, qui n'est pas provisionné au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, le contrôle fiscal de l'exercice 2008 pour lequel l'administration fiscale avait proposé un redressement sur la non-déductibilité de charges d'intérêts sur prêts hypothécaires a été reconsidéré par l'administration et son montant revu à la baisse et ramené à 3,7 M€ puis 2,7 M€. Pour autant Beni Stabili et ses conseils considèrent ce redressement infondé et la société conteste l'intégralité du redressement. Au 31 décembre 2015, la procédure est toujours en cours.

3.2.2.9.5. Fiscalité latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France ou SIIC en Italie. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement lié au secteur Résidentiel Allemagne et aux investissements réalisés dans le secteur Hôtels et Murs en Allemagne et en Belgique.

3.2.3. Périmètre de consolidation

3.2.3.1. 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 Hôtels et Murs, les secteurs Résidentiel Allemagne et les Parkings.

3.2.3.2. 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. Le secteur concerné est le secteur Résidentiel Allemagne.

3.2.3.3. Restructurations internes

3.2.3.3.1. Secteur Bureaux France

Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société Foncière des Régions 5 dans Foncière des Régions.

Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société Foncière des Régions 6 dans Foncière des Régions.

Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société GFR Services dans Foncière des Régions.

Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société GFR Blieriot dans Foncière des Régions.

3.2.3.3.2. Secteur Bureaux Italie

Fusion de la société Beni Stabili Gestioni SpA SGR, précédemment détenue à 36,25% et consolidée en intégration globale, dans Investire Immobiliare SGR SpA (fonds détenu à 50,2% par la banque « Finnat »). Beni Stabili détient 17,9% du capital. Ce fonds est consolidé par mise en équivalence chez Beni Stabili.

Fusion de la société Imser 60 SING SpA.

3.2.3.3.3. Secteur résidentiel Allemagne

Fusion de la société Foncière Europe Logistique Verwaltungs dans Acopio.

3.2.3.3.4. Secteur résidentiel France

Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société Immeo Finance Lux dans Batisica.

Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société Immeo Finance Lux 2 dans Batisica.

3.2.3.3.5. Secteur Logistique

Transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société IPB dans Foncière Europe Logistique.

3.2.3.4. Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

3.2.3.4.1. Offre publique d'achat sur Foncière des Murs – Impact taux de détention

Suite à l'offre publique d'achat initiée par Foncière des Régions visant les actions Foncière des Murs, Foncière des Régions a reçu 10 864 285 actions.

Au 31 décembre 2015, Foncière des Régions détient 31 974 123 actions, soit 43,15% du capital, contre 28,5% avant l'opération.

3.2.3.4.2. Modification du pacte d'actionnaires Latécoère – Passage de mise en équivalence à intégration globale

Suite à la modification du pacte d'actionnaires, la société Latécoère est consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} avril 2015.

3.2.3.4.3. Entrée du groupe Crédit Agricole Assurances au capital de Latécoère 2 – Passage d'intégration globale à mise en équivalence

Le groupe Crédit Agricole Assurances est entré au capital de Latécoère 2 au 30 juin 2015 à hauteur de 49,9%. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise et la société est consolidée par mise en équivalence.

3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées

88 sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
Foncière des Régions	France	Société mère		
Latepromo	France	IG	100,00	-
SNC Promomurs	France	IG	100,00	-
FDR Participation	France	IG	100,00	-
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	-
Omega B	France	IG	100,00	-
SCI Euromarseille 3	France	MEE/CE	50,00	-
GFR Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100,00	100,00
SCI du 15 rue des Cuirassiers	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
FDR Property SNC	France	IG	100,00	100,00
FDR Développement	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Foncière des Régions SGP	France	IG	100,00	100,00
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 57/59 rue du Cdt R Mouchotte	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 du 9 rue des Cuirassiers	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 11 avenue de Sully	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 2 rue de Verdun	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
SARL du 11 rue Victor Leroy	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de L'III	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 Télímob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télímob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télímob Rhône Alpes	France	IG	100,00	100,00



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

88 sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
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 Transactions SNC	France	IG	100,00	100,00
Foncière Palmer SNC	France	IG	100,00	100,00
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 Cœur d'Orly Promotion	France	MEE/EA	50,00	50,00
FDR 2	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Cœur d'Orly	France	MEE/EA	25,00	25,00
SNC hld Bureaux Cœur d'Orly	France	MEE/EA	50,00	50,00
SNC Commerces Cœur d'Orly	France	MEE/EA	25,00	25,00
SNC hld Commerces Cœur d'Orly	France	MEE/EA	50,00	50,00
FDR 4	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 M	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
SNC Sup 3	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 Côte d'Azur	France	IG	100,00	100,00
SCI Pompidou	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
SCI 11 place de l'Europe	France	IG	50,10	50,10
EURL Languedoc 34	France	IG	100,00	100,00



88 sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,09
SNC Lenopromo	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère 2	France	MEE/CE	50,10	100,00
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
SCI Charenton	France	IG	100,00	100,00
SAS Blériot	France	Tupée	-	100,00
GFR Services	France	Tupée	-	100,00
FDR 5	France	Tupée	-	100,00
FDR 6	France	Tupée	-	100,00

20 sociétés secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
Beni Stabili SpA SIIQ (société mère) contrôlée à 100%	Italie	IG	48,49	48,33
Investire SpA SGR	Italie	MEE	8,68	-
RGD Ferrara 2013 Srl	Italie	MEE	24,24	24,17
Revalo SpA	Italie	MEE	17,94	17,88
Real Estate Solution & Technology Srl	Italie	MEE	14,55	14,50
Beni Stabili 7 SpA	Italie	IG	48,49	48,33
Beni Stabili Development SpA	Italie	IG	48,49	48,33
BS Attività commercial 1 Srl	Italie	IG	48,49	48,33
BS Attività commercial 2 Srl	Italie	IG	48,49	48,33
BS Attività commercial 3 Srl	Italie	IG	48,49	48,33
BS Immobiliare 9 SING SpA	Italie	IG	48,49	48,33
RGD Gestioni Srl	Italie	IG	48,49	48,33
Beni Stabili Retail Srl	Italie	IG	26,67	26,58
Beni Stabili Real Estate Advisory Srl	Italie	IG	48,49	48,33
Beni Stabili Development Milano Greenway SpA	Italie	IG	38,79	38,67
Sviluppo Ripamonti Srl	Italie	IG	48,49	48,33
BS Immobiliare 5 Srl	Italie	IG	48,49	48,33
BS Engineering Srl	Italie	IG	48,49	48,33
Imser Securitisation Srl	Italie	IG	48,49	48,33
Imser Securitisation 2 Srl	Italie	IG	48,49	48,33
NPLs RE_Solution Srl	Italie	Cédée	-	24,17
Imser Srl	Italie	Liquidée	-	29,00
Imser 60 SING SpA	Italie	Fusionnée	-	48,33
BS Immobiliare 8 SpA	Italie	Fusionnée	-	48,33
Beni Stabili Gestioni SpA SGR	Italie	Tupée	-	36,25



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

88 sociétés secteur Hôtels et Murs	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
SCA Foncière des Murs (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	43,15	28,47
FDM Management	France	MEE/EA	17,63	-
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	MEE/EA	17,63	-
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	MEE/EA	17,63	-
SCI Rosace	France	MEE/EA	17,63	-
Mo First Five	Allemagne	MEE/EA	16,57	-
Star Budget Hôtel GmbH	Allemagne	MEE/EA	17,63	-
Financière Hope SAS	France	MEE/EA	17,63	-
SCI Hôtel Porte Dorée	France	MEE/CE	43,15	-
FDM M Lux	Luxembourg	MEE/EA	17,63	-
OPCO Rosace	France	MEE/EA	17,63	-
Exco Hôtel	Belgique	MEE/EA	17,63	-
Invest Hôtel	Belgique	MEE/EA	17,63	-
Mo Lux 1 Sarl	Luxembourg	IG	43,15	-
Mo Drelinden, Niederrad	Allemagne	IG	40,56	-
Mo Berlin et Koln	Allemagne	IG	40,56	-
Ringer	Allemagne	IG	43,15	-
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,13	-
B&B Invest Lux 6	Allemagne	IG	40,13	-
SARL Loire	France	IG	43,15	28,47
FDM Gestion	France	IG	100,00	100,00
SCI Le Chesnay	France	IG	42,53	28,05
SCI Marq en Baroeul	France	IG	43,00	28,37
SCI Les Mimosas	France	IG	43,15	28,47
Foncière Otello	France	IG	43,15	28,47
SCI Actifoncier	France	IG	43,15	28,47
SNC Hôtel René Clair	France	IG	43,15	28,47
Foncière Manon	France	IG	43,15	28,47
Foncière Ulysse	France	IG	43,15	28,47
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,15	28,47
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière IGK	Belgique	IG	43,15	28,47
Murdelux SARL	Luxembourg	IG	43,15	28,47
Portmurs	Portugal	IG	43,15	28,47



88 sociétés secteur Hôtels et Murs	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	IG	44,22	32,44
Sunparks de Haan	Belgique	IG	43,15	28,47
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,15	28,47
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,15	28,47
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	43,15	28,47
FDM Gestion Immobilière	France	IG	43,15	28,47
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,59	5,66
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,59	5,66
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,59	5,66
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,59	5,66
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,59	5,66
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	4,31	2,85
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,59	5,66
Iris Bochum & Essen Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,59	5,66
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,59	5,66
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,59	5,66
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,59	5,66
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,59	5,66
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,59	5,66
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	21,66	14,29
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,15	28,47
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,15	28,47
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,15	28,47
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,59	5,66
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	5,66	5,66
B&B Lux 1	Allemagne	IG	43,15	28,46
B&B Lux 2	Allemagne	IG	43,15	28,46
B&B Lux 3	Allemagne	IG	43,15	28,46
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,59	5,66
SAS Campeli	France	MEE/EA	8,59	5,66
SCI Dahlia	France	MEE/EA	8,63	5,69
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	21,66	14,29
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	21,66	14,29

4 sociétés secteur Logistique	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
FEL (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	100,00	100,00
SCI Bollène Logistique	France	IG	100,00	100,00
SCI Immopora	France	IG	100,00	100,00
SCI Bollène Logistique T4	France	IG	100,00	100,00
Immobilière Pantin Bobigny (IPB)	France	Tupée	-	100,00
GSS III Hoking GMBH & CO Verwaltungs KG	Allemagne	Tupée	-	94,87

14 sociétés secteur Parkings	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
SAS Urbis Park (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	59,50	59,50
Rambouillet Urbis Park	France	IG	59,50	-
Urbis Park Services	France	IG	59,50	59,50
SNC Comédie	France	IG	59,54	59,54
SNC Gare	France	IG	30,23	30,23
SCI Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
SCI Gespar	France	IG	50,00	50,00
BP 3000	France	IG	59,50	59,50
Trinité	France	IG	59,50	59,50
Société du Parking du boulevard de la Reine	France	IG	59,50	59,50
SEVM	France	IG	59,50	59,50
SAS SPHVA	France	IG	59,50	59,50
Médipark	France	IG	59,50	59,50
Laval Urbis Park	France	IG	59,50	59,50

56 sociétés secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
Immeo SE (société mère) contrôlée à 99,74%	Allemagne	IG	61,04	60,91
Berlin Prime Residential SarL	Allemagne	IG	57,93	-
Berlin Prime Commercial SarL	Allemagne	IG	57,93	-
IW Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	80,88	-
RRW Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	94,00	-
Acopio GmbH	Allemagne	IG	100,00	-
Immeo Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	63,05	-
Immeo Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	63,05	-
Immeo Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	63,05	-
Immeo Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	63,05	-
Immeo Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	63,05	-
Immeo North ApS	Allemagne	IG	63,05	-
Cornerstone Service GmbH	Allemagne	IG	63,05	-
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH	Allemagne	IG	61,04	-
Johanismarkt Grundstücksgesellschaft mbH	Allemagne	IG	61,04	-
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Allemagne	IG	61,04	-



56 sociétés secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
Immeo Arian UG	Allemagne	IG	63,03	-
Immeo Bennet UG	Allemagne	IG	63,03	-
Immeo Marien-Carré GmbH	Allemagne	IG	63,05	-
Berlin IV A/S	Allemagne	IG	61,04	-
Immeo Wohnen Verwaltungs GMBH	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo Grundstücks GMBH	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo Grundvermögen GMBH	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo Wohnen Service GMBH	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo SE & CO KG 1	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo SE & CO KG 2	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo SE & CO KG 3	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo SE & CO KG 4	Allemagne	IG	61,04	60,91
FDL Wohnen GmbH	Allemagne	IG	61,04	60,91
RRR Wohnen GMBH	Allemagne	IG	63,02	57,25
Immeo Gewo Datteln GMBH	Allemagne	IG	61,16	60,69
Immeo Stadthaus GmbH	Allemagne	IG	61,16	60,69
Immeo Stadtwohnung GmbH	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo Wohnbau GMBH	Allemagne	IG	61,14	60,72
Immeo Wohnungsgesellschaft GMBH Dümpten	Allemagne	IG	61,14	60,72
Immobilien GMBH	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo Lux	Allemagne	IG	61,14	60,72
Berolinum 1	Allemagne	IG	61,14	60,72
Berolinum 2	Allemagne	IG	61,14	60,72
Berolinum 3	Allemagne	IG	61,14	60,72
FDR Remscheid	Allemagne	IG	61,14	60,72
Valore 4	Allemagne	IG	61,15	60,71
Valore 6	Allemagne	IG	61,15	60,71
Immeo SE&Co Residential KG	Allemagne	IG	61,04	60,91
Immeo Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	57,38	57,25
Immeo Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	57,38	57,25
Immeo Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	57,38	57,25
Immeo Dresden GmbH	Allemagne	IG	57,92	57,80
Immeo Berlin I SARL	Allemagne	IG	57,93	57,80
Immeo Berlin V SARL	Allemagne	IG	57,62	57,50
Immeo Berlin C GMBH	Allemagne	IG	57,93	57,80
Immeo Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,04	60,91
Immeo Dasnk L Aps	Allemagne	IG	62,05	57,80
Immeo Rewo Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
FDR Zehnte GMBH	Allemagne	IG	98,02	98,02
IWKG	Allemagne	IG	97,15	93,03
Solis GmbH	Allemagne	Tupée	-	60,91
Jupp Grundstückgesellschaft mbH	Allemagne	Tupée	-	60,91
Rheinweg Grundstückgesellschaft mbH	Allemagne	Tupée	-	60,91



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

22 sociétés secteur Résidentiel France	Pays	Méthode de consolidation 2015	% d'intérêt 2015	% d'intérêt 2014
FDL (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	61,25	61,27
SARL Goethe Immo	Luxembourg	IG	61,25	-
Iméfa 97	France	IG	61,25	61,27
Bagatelle Courbevoie	France	IG	61,25	61,27
Iméfa 65	France	IG	61,25	61,27
Iméfa 71	France	IG	61,25	61,27
Iméfa 93	France	IG	61,25	61,27
Iméfa 88	France	IG	61,25	61,27
Iméfa 46	France	IG	61,25	61,27
Iméfa 95	France	IG	61,25	61,27
Suresnes 2	France	IG	61,25	61,27
25 rue Abbé Carton	France	IG	61,25	61,27
40 rue Abbé Groult	France	IG	61,25	61,27
24-26 rue Duranton	France	IG	61,25	61,27
25 rue Gutenberg	France	IG	61,25	61,27
Montrouge 3	France	IG	61,25	61,27
SCI Le Chesnay 1	France	IG	61,25	61,27
Rueil 1	France	IG	61,25	61,27
Saint Maurice 2	France	IG	61,25	61,27
SCI Saint Jacques	France	IG	61,25	61,27
SCI Dulud	France	IG	61,25	61,27
Batisica	Luxembourg	IG	61,25	61,27
Immeo Finance Lux SARL	Luxembourg	Tupée	-	61,27
Immeo Finance Lux 2 SARL	Luxembourg	Tupée	-	61,27

IG : Intégration globale (230 sociétés).

MEE-EA : Mise en équivalence – entreprises associées.

MEE-CE : Mise en équivalence – co-entreprises.

N.I. : Non intégrée.

IP : Intégration proportionnelle.



3.2.4. Évaluation du contrôle

3.2.4.1. Foncière des Murs (entité structurée consolidée)

La société Foncière des Murs SCA détenue à 43,1% par Foncière des Régions au 31 décembre 2015 (contre 28,5% au 31 décembre 2014) est consolidée par intégration globale.

L'associé commandité, FDM Gestion, gérant de Foncière des Murs SCA est détenu à 100% par Foncière des Régions. Les statuts de Foncière des Murs confèrent au gérant le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles. En conséquence, Foncière des Régions détient le contrôle sur Foncière des Murs SCA et les filiales elles-mêmes contrôlées par Foncière des Murs.

3.2.4.2. Beni Stabili (entité structurée consolidée)

La société Beni Stabili est détenue à 48,5% au 31 décembre 2015 et est consolidée par intégration globale.

Le contrôle est établi lorsque Foncière des Régions détient directement plus de 40% des droits de vote sans qu'un autre actionnaire ne détienne seul plus de droits de vote que Foncière des Régions. En l'espèce, compte tenu de la dispersion des autres actionnaires, les conditions du contrôle sont réunies.

3.2.4.3. 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 2015 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. 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.

3.2.4.4. Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09% par Foncière des Régions au 31 décembre 2015 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.

3.2.4.5. Latécoère (passage de coentreprise à entité structurée consolidée)

La société Latécoère est détenue à 50,10% par Foncière des Régions au 31 décembre 2015 et est consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} avril 2015 alors qu'elle était consolidée par mise en équivalence au 31 décembre 2014. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2012 dans le cadre du projet Dassault Systèmes Campus. Le pacte d'actionnaires a été modifié au cours du semestre. 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.

3.2.4.6. Latécoère 2 (coentreprise)

La société Latécoère 2 est détenue à 50,10% par Foncière des Régions au 31 décembre 2015 et est consolidée par mise en équivalence. 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. 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.

3.2.4.7. SAS Foncière des Murs Management (entreprise associée)

La société FDM Management détenue par la SCA Foncière des Murs à 40,85% au 31 décembre 2015 est consolidée en 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.

3.2.4.8. SCI Porte Dorée (coentreprise)

La société SCI Porte Dorée est détenue à 50% par Foncière des Murs au 31 décembre 2015 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.

3.2.5. Événements significatifs de la période

Outre l'augmentation du taux de détention de Foncière des Régions dans Foncière des Murs passant de 28,5% à 43,1%, les événements significatifs de la période par secteur sont les suivants :

3.2.5.1. Secteur Bureaux France

3.2.5.1.1. Cessions et actifs sous protocole

Au cours de l'année 2015, Foncière des Régions a cédé des actifs pour un prix de vente de 93,9 M€, dont l'assise foncière à Saint Mandé (27,5 M€), l'actif Villeurbanne Condorcet (10 M€) et des locaux techniques Orange (24,7 M€).

Au 31 décembre 2015, le montant des actifs sous promesse s'élève à 118,3 M€.

3.2.5.1.2. Acquisitions

Foncière des Régions a acquis 10% de l'indivision CAP 18 pour 3,4 M€, portant sa détention à 85,71% au 31 décembre 2015.

En novembre 2015, elle acquiert les parts de la société Omega B, porteuse d'un actif de 25 M€ à Levallois.

En décembre 2015, elle acquiert un terrain de 5 692 m² à Montrouge pour 14,2 M€ destiné à la construction d'un immeuble de bureaux.

3.2.5.1.3. Augmentation de capital de Foncière des Régions

Foncière des Régions a procédé à une augmentation de capital de 254,6 M€. 3 917 722 actions nouvelles ont été émises au prix de 65 € par action. Les frais de l'augmentation de capital sont de 2,2 M€.

3.2.5.1.4. Actifs en développement

L'année 2015 a été marquée par la livraison de 8 projets en développements :

- ♦ en janvier 2015, a eu lieu la livraison à Marseille d'un parking de 846 places et du 1^{er} immeuble de bureaux Euromed Center l'Astrolabe, d'une superficie de 14 446 m². Ces actifs sont portés par des sociétés consolidées par mise en équivalence
- ♦ en mai 2015, 2 immeubles de bureaux ont été livrés : Avignon ERDF (superficie de 4 122 m²) et Nanterre Respiro (11 127 m²)
- ♦ en juin 2015, la VEFA de 9 700 m² « Vinci Lille Quatuor » a été livrée
- ♦ en juillet 2015, la restructuration complète de l'immeuble de bureaux Steel situé au cœur du 16^e arrondissement de Paris est terminée. Il offre à ses occupants 3 690 m² d'espaces de travail et à vivre
- ♦ en août 2015, la VEFA du siège d'Eiffage Construction (Campus Eiffage) d'une surface de 23 242 m² est livrée. Cet actif est porté par une société consolidée en intégration globale à 50,10%
- ♦ en septembre 2015, 18 277 m² de bureaux, 276 places de parkings et 380 m² de commerces ont été livrés à Saint Denis (projet Green Corner), site stratégique intégré au plan du Grand Paris.

Le programme de développement d'actifs s'est poursuivi en 2015 par le lancement de 6 nouveaux projets en France présentés en note 3.2.6.1.3.

3.2.5.1.5. Refinancement

Au cours de l'année 2015, Foncière des Régions a poursuivi le processus de renégociation de sa dette dont le détail est fourni en note 3.2.2.2.

3.2.5.1.6. Changement de méthode de consolidation

Suite à la modification du pacte d'actionnaires de la société Latécoère, cette société est passée de mise en équivalence à intégration globale à compter du 1^{er} avril 2015. Impact en capitaux propres de + 2,3 M€.

Suite à l'entrée de Crédit Agricole Assurances dans le capital de la société Latécoère 2, cette société est passée d'intégration globale à mise en équivalence à compter du 31 décembre 2015.

3.2.5.2. Secteur Bureaux Italie

3.2.5.2.1. Activité locative

L'élément majeur relevant de l'activité locative est le renouvellement des baux Telecom Italia conduisant à l'allongement de la durée ferme des baux, portés à 15 ans (+ 9 ans), en contrepartie d'une baisse des loyers de 6,9%.

3.2.5.2.2. Cessions et actifs sous protocole

Au cours de l'année 2015, des cessions ont été réalisées pour un prix de vente total de (203,2 M€) dont l'actif Corso Matteotti situé à Milan (100,5 M€).

Au 31 décembre 2015, le montant des actifs sous promesses s'élève à 58,2 M€ dont 49,7 M€ relatifs aux actifs loués à Telecom Italia.

3.2.5.2.3. Acquisitions

En août 2015, Beni Stabili a signé une promesse d'acquisition de 2 actifs situés à Milan, Corso Italia (38 M€) et Principe Amadeo (41 M€). Une avance de 10 M€ a été versée.

3.2.5.2.4. Refinancement

Le 30 mars 2015, Beni Stabili a procédé à l'émission d'un nouvel emprunt obligataire de 125 M€ d'une durée de 7 ans, coupon 2,125%.

La société a également refinancé plusieurs emprunts par la mise en place de l'emprunt Europe de 255 M€, d'une durée de 10 ans, à taux variable. Elle a par ailleurs levé un financement hypothécaire de 110 M€ sur un portefeuille d'actifs situés essentiellement à Milan et renégocié pour 96 M€ de dette hypothécaire.

En 2015, Beni Stabili a remboursé l'Ornane à échéance 2018 et a émis une nouvelle Ornane de 200 M€ à échéance 2021 et au taux de 0,875%.



3.2.5.2.5. Fusion de la société Beni Stabili Gestioni SpA SGR

La société Beni Stabili Gestioni SpA SGR a fusionné dans Investire Immobiliare SGR SpA (fonds SGR détenu à 50,2% par la banque « Finnat »). Beni Stabili détient 17,9% du capital. Ce fonds est consolidé par mise en équivalence chez Beni Stabili. La fusion a généré un impact au compte de résultat de + 3,9 M€.

3.2.5.3. Secteur Hôtels et Murs

3.2.5.3.1. Cessions et actifs sous promesse

En 2015, Foncière des Murs a cédé huit actifs pour un montant de 55 M€.

Au 31 décembre 2015, des promesses de ventes ont été signées pour 369,5 M€ dont 361,5 M€ concernant 45 hôtels Accor.

3.2.5.3.2. Acquisitions

En février 2015, la société luxembourgeoise Mo Lux 1 SARL a acquis deux sociétés allemandes porteuses de deux hôtels en Allemagne pour 35,9 M€ (impôts différés inclus).

En mars 2015, la société Foncière B2 Hôtel Invest a acquis trois hôtels B&B (Arras, Saint-Denis Pleyel et Bourges) pour 10,5 M€ droits inclus. Elle a également acquis l'hôtel B&B Mulhouse en octobre 2015 pour 3,2 M€.

En mai 2015, la société Murdelux a acquis deux sociétés porteuses de 22 hôtels B&B en Allemagne pour 131 M€.

3.2.5.3.3. Refinancement de la dette

En 2015, Foncière des Murs a mis en place ou renégocié sa dette dont le détail est fourni en note 3.2.2.2.

3.2.5.4. Secteur Résidentiel Allemagne

3.2.5.4.1. Cessions d'actifs

Immeo SE a réalisé 69,3 M€ de cessions au cours de l'année 2015.

Immeo SE a cédé en juillet un portefeuille d'actifs dont la valeur du patrimoine est de 115,3 M€.

Un acompte de 95 M€ a été reçu sur le prix de cession des actifs d'un portefeuille le 31 décembre 2015. Le transfert de propriété interviendra au 1^{er} janvier 2016.

3.2.5.4.2. Acquisitions

Au cours de l'année 2015, Immeo SE a acquis des sociétés porteuses d'actifs situés à Berlin et Leipzig (236,9 M€) et à Hambourg (240 M€).

Elle a acquis également les titres d'une société cotée danoise Berlin IV via une OPA lancée en novembre 2015. Cette société détient un portefeuille de 135 immeubles (363,9 M€).

3.2.5.4.3. Financements et refinancements

Les acquisitions ont été financées pour partie en fonds propres grâce à des augmentations de capital de 150 M€ réalisées en 2015, et pour partie par emprunts bancaires dont le détail figure en note 3.2.2.2.

3.2.5.5. Secteur Résidentiel France

3.2.5.5.1. 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 206,7 M€.

Le montant des actifs sous promesse nets de frais s'élève à 29,1 M€ au 31 décembre 2015.

3.2.5.6. Secteur Parkings

3.2.5.6.1. Cession d'actifs

En juin 2015, quatre sociétés de parkings ont fait l'objet d'une promesse de cession. Cet accord a été renouvelé jusqu'au 31 mars 2016. Conformément à la norme IFRS 5, tous les actifs et passifs de ces entités ont été classés en tant qu'actifs ou passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2015.

3.2.5.7. Activité abandonnée

3.2.5.7.1. Cessions d'actifs

L'unique actif de la société IPB a été cédé le 16 juillet 2015 pour 107,1 M€.

En décembre 2015, quatre plates-formes logistique ont fait l'objet d'une promesse de cession pour 101 M€.

3.2.6. Notes relatives à l'état de situation financière

3.2.6.1. Patrimoine

3.2.6.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Variation périmètre et taux	Augmentation/ Dotation	Cession/ Reprise	Variation juste valeur	Transferts	31/12/2015
Écarts d'acquisitions	8 194	0	0	0	0	0	8 194
Immobilisations incorporelles	136 701	0	- 6 210	- 17	0	- 100 762	29 712
Valeurs brutes	244 886	0	4 880	- 40	0	- 149 437 ⁽⁴⁾	100 289
Amortissements	- 108 185	0	- 11 090	23	0	48 675 ⁽⁴⁾	- 70 577
Immobilisations corporelles	79 636	- 535	13 349	225	0	- 3 848	88 827
Immeubles d'exploitation	68 916	- 1	- 1 797	82	0	- 1 304	65 896
Valeurs brutes	82 994	- 1	413	- 41	0	- 1 526	81 839
Amortissements	- 14 078	0	- 2 210	123	0	222	- 15 943
Autres immobilisations corporelles	7 066	55	- 87	152	0	574	7 760
Valeurs brutes	18 116	55	1 739	- 1 619	0	1 153	19 444
Amortissements	- 11 050	0	- 1 826	1 771	0	- 579	- 11 684
Immobilisations en cours	3 654	- 589	15 233	- 9	0	- 3 118	15 171
Valeurs brutes	3 654	- 589	15 233 ⁽¹⁾	- 9	0	- 3 118	15 171
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	14 535 291	1 251 278	447 603	- 142 187	442 187	- 805 719	15 728 453
Immeubles en location	13 989 291	1 257 450 ⁽²⁾	186 059 ⁽³⁾	- 115 987	378 367	- 559 323	15 135 857
Immeubles en développement	546 000	- 6 172	261 544	- 26 200	63 820	- 246 396	592 596
Actifs destinés à être cédés	536 965	- 23 316	3 374	- 487 341	2 351	924 281	956 314
Actifs destinés à être cédés	536 965	- 23 316 ⁽²⁾	3 374	- 487 341	2 351	924 281	956 314
TOTAL	15 296 787	1 227 427	458 116	- 629 320	444 538	13 952	16 811 500

⁽¹⁾ Dont 10 M€ d'acompte versé pour l'acquisition de deux immeubles en Italie.

⁽²⁾ Correspond à :

- l'acquisition de sociétés porteuses d'actifs situés à Berlin pour 485,5 M€ et à Hambourg pour 240 M€
- l'acquisition des actifs Motel One pour 53 M€ et de 22 hôtels B&B pour 131 M€
- au passage en intégration globale de la société Latécoère (DS Campus) pour 323,1 M€
- l'acquisition de la société Omega B porteuse d'un actif pour 24,7 M€
- aux actifs de la société Beni Stabili Gestioni SpA SGR fusionnée dans la société Investire Immobiliare, nouvellement créée en partenariat et consolidée par mise en équivalence (- 23,3 M€).

⁽³⁾ Correspond aux acquisitions :

- d'actifs situés à Berlin et à Leipzig pour 43,2 M€
- de quatre hôtels B&B situés en France pour 14,2 M€
- d'un terrain situé à Montrouge pour 14,2 M€
- de 10% de l'indivision CAP 18 pour 3,4 M€
- et de travaux pour 110 M€.

⁽⁴⁾ Correspond au transfert de certains actifs du secteur Parkings en « Actifs destinés à être cédés ».

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie s'élève à 469,7 M€. Elle correspond aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements pour 473,2 M€, aux variations des stocks de marchand de bien pour 3,7 M€ corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation pour - 7,2 M€.

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (687,8 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans l'état du résultat net (655,3 M€), aux produits de cessions d'immeubles en stocks (5,8 M€), diminués des frais de cessions d'actifs (- 21,4 M€) et retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+ 48,1 M€).

3.2.6.1.2. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Variation juste valeur	Transferts	31/12/2015
Immeubles de placement	14 535 291	1 251 278	447 603	- 142 187	442 187	- 805 719	15 728 453
Immeubles en location	13 989 291	1 257 450	186 059	- 115 987	378 367	- 559 323	15 135 857
Bureaux France	3 724 873	347 800 ⁽¹⁾	43 306 ⁽³⁾	- 630	217 360	193 021	4 525 730
Bureaux Italie	3 736 760	0	14 560 ⁽⁴⁾	- 98 450	- 9 610	- 172 530	3 470 730
Hôtels et Murs	3 179 078	184 108	24 848 ⁽⁵⁾	- 16 907	85 174	- 356 168	3 100 133
Résidentiel Allemagne	2 611 171	725 542 ⁽²⁾	97 590 ⁽⁶⁾	0	77 706	- 49 378	3 462 631
Résidentiel France	737 409	0	5 755	0	7 737	- 174 268	576 633
Immeubles en développement	546 000	- 6 172	261 544	- 26 200	63 820	- 246 396	592 596
Bureaux France	343 872	- 6 172	194 599	- 26 200	61 519	- 223 043	344 575
Bureaux Italie	149 740	0	15 302	0	120	54 228	219 390
Hôtels et Murs	29 708	0	42 481	0	6 233	- 49 791	28 631
Résidentiel Allemagne	0	0	0	0	0	0	0
Résidentiel France	22 680	0	9 162	0	- 4 052	- 27 790	0
Actifs destinés à être cédés	536 965	- 23 316	3 374	- 487 341	2 351	924 281	956 314
Actifs destinés à être cédés	536 965	- 23 316	3 374	- 487 341	2 351	924 281	956 314
Bureaux France	193 014	0	1 742	- 62 626	- 4 759	20 534	147 905
Bureaux Italie	146 252	- 23 316	59	- 101 849	- 2 198	142 397	161 345
Hôtels et Murs	34 414	0	1 573	- 57 746	1 783	406 148	386 172
Résidentiel Allemagne	128 744	0	0	- 57 662	7 525	50 997	129 604
Résidentiel France	34 541	0	0	- 207 458	0	202 058	29 141
Parkings	0	0	0	0	0	102 147 ⁽⁷⁾	102 147
TOTAL	15 072 256	1 227 962	450 977	- 629 528	444 538	118 562	16 684 767

⁽¹⁾ Passage de mise en équivalence à intégration globale de la société Latécoère (DS Campus) pour 323,1 M€.

⁽²⁾ Acquisitions de sociétés porteuses d'actifs situées à Berlin, Leipzig et Hambourg pour 476,9 M€ et du groupe coté danois Berlin IV pour 363,9 M€, compensées par la cession de sociétés porteuses d'actifs pour - 115 M€.

⁽³⁾ Travaux réalisés pour 26 M€ et acquisitions d'actifs pour 17 M€.

⁽⁴⁾ Travaux réalisés sur des actifs situés principalement à Milan et à Turin.

⁽⁵⁾ Travaux réalisés pour 10,6 M€ et acquisition de quatre hôtels B&B pour 14,2 M€.

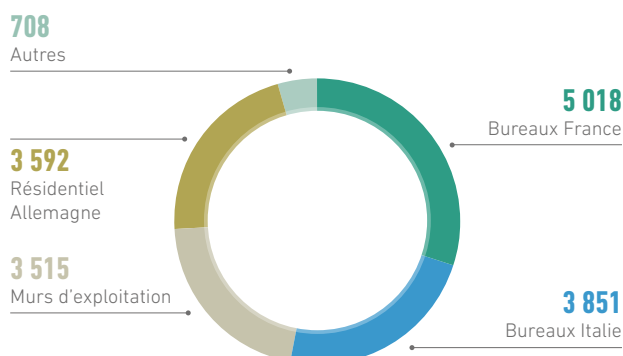
⁽⁶⁾ Correspond aux acquisitions d'actifs du patrimoine résidentiel situés à Leipzig et à Berlin pour 43,2 M€ et aux travaux de la période pour 54,4 M€.

⁽⁷⁾ Transfert des actifs des sociétés de parkings en cours de cession.

L'augmentation totale de la période pour 450,9 M€ comprend principalement les travaux réalisés pour 350 M€, l'incorporation des frais financiers capitalisés sur les projets de développements pour 25,9 M€ et les acquisitions de l'exercice pour 75 M€.

Les montants de cessions correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2014.

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 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 d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

BUREAUX FRANCE, BUREAUX ITALIE ET HÔTELS ET MURS

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en millions d'euros)	Taux de rendement (min.-max.)	Taux de rendement (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF
Paris Centre Ouest	Niveau 3	782	4,1% – 8,1%	5,0%	4,8% – 6,5%
Paris Nord Est	Niveau 3	339	4,5% – 5,5%	4,8%	4,9% – 6,3%
Paris Sud	Niveau 3	633	3,6% – 6,7%	4,9%	4,9% – 6,8%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 257	5,4% – 6,7%	5,7%	4,9% – 7,3%
1 ^{re} couronne	Niveau 3	1 044	3,9% – 7,2%	5,9%	4,9% – 7,5%
2 ^e couronne	Niveau 3	149	6,2% – 12,6%	8,6%	4,9% – 10,0%
Total IDF		4 206	3,6% – 12,6%		4,8% – 10,0%
GMR	Niveau 3	502	5% – 12,3%	7,5%	4,9% – 10,5%
Régions	Niveau 3	311	6,8% – 12,9%	9,9%	4,9% – 10,0%
Total Régions		813	5% – 12,9%		4,9% – 10,5%
TOTAL BUREAUX FRANCE		5 018			4,8% – 10,5%
Milan	Niveau 2	389	3,0% – 5,9%	4,1%	5,0% – 6,3%
Milan	Niveau 3	1 255	3,0% – 7,5%	4,3%	4,9% – 7,0%
Rome	Niveau 3	271	3,1% – 11,2%	5,3%	4,0% – 7,8%
Autres	Niveau 2	156	3,4% – 9,1%	5,6%	6,3% – 6,8%
Autres	Niveau 3	1 561	2,1% – 13,5%	6,2%	3,1% – 15,1%
Total en exploitation		3 632	2,1% – 13,5%		3,1% – 15,1%
Actifs en développement	Niveau 3	219			6,8% – 7,0%
TOTAL BUREAUX ITALIE		3 851			3,1% – 15,1%
Hôtellerie	Niveau 3	2 671	4,5% – 6,8%	5,7%	5,9% – 7,5%
Commerces d'exploitation	Niveau 3	582	5,6% – 6,9%	6,3%	6,0% – 7,7%
Santé	Niveau 3	233	5,3% – 7,3%	6,2%	5,6% – 6,6%
Total en exploitation		3 486	4,5% – 7,3%	5,9%	5,6% – 7,7%
Actifs en développement	Niveau 3	29			7,1% – 8,1%
TOTAL HÔTELS ET MURS		3 515			5,6% – 8,1%



RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE ET RÉSIDENTIEL FRANCE

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en millions d'euros)	Taux de rendements ⁽¹⁾		Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc		
Grand Est	Niveau 3	7	5,1% – 6,4%	N/A	N/A	1 514
Luxembourg	Niveau 3	11	6,0%	6,0%	N/A	4 954
Paca	Niveau 3	98	3,8% – 6,5%	3,9% – 5,5%	N/A	2 327
Paris-Neuilly	Niveau 3	317	2,2% – 5,2%	5,2%	N/A	8 085
Reste IDF	Niveau 3	112	3,3% – 4,7%	N/A	N/A	5 253
Rhône Alpes	Niveau 3	42	3,4% – 3,9%	N/A	N/A	3 207
Sud Ouest – Grand Ouest	Niveau 3	20	4,1% – 6,6%	N/A	N/A	2 242
TOTAL RÉSIDENTIEL FRANCE	NIVEAU 3	606	2,2% – 6,6%	3,9% – 6,0%	N/A	4 624
Duisburg	Niveau 3	455	4,8% – 11,3%	4,8% – 11,3%	4,7% – 11,3%	788
Essen	Niveau 3	493	4,4% – 7,3%	4,4% – 7,3%	4,8% – 7,3%	1 105
Mülheim	Niveau 3	185	4,5% – 7,4%	4,5% – 7,4%	4,6% – 7,4%	1 008
Oberhausen	Niveau 3	138	5,5% – 7,1%	5,5% – 7,1%	5,4% – 7,1%	861
Datteln	Niveau 3	109	4,2% – 7,1%	4,2% – 7,1%	4,7% – 7,1%	796
Berlin	Niveau 3	1 457	3,8% – 6,3%	3,8% – 6,3%	3,9% – 7,8%	1 638
Düsseldorf	Niveau 3	40	4,7% – 6,8%	4,7% – 6,8%	4,6% – 6,8%	2 054
Dresden	Niveau 3	227	4,5% – 6,8%	4,5% – 6,8%	5,2% – 8,0%	1 142
Leipzig	Niveau 3	46	4,5% – 6,3%	4,5% – 6,3%	5,1% – 7,3%	858
Hamburg	Niveau 3	239	3,8% – 5,5%	3,8% – 5,5%	4,3% – 6,6%	1 940
Autres	Niveau 3	202	5,0% – 8,3%	5,0% – 8,3%	5,1% – 8,3%	949
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE	NIVEAU 3	3 592	3,8% – 11,3%	3,8% – 11,3%	3,9% – 11,3%	1 184

⁽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) sur l'ensemble du patrimoine détenant par Immeo en Allemagne ly compris locaux commerciaux).

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	Taux rendement + 100 bps
Bureaux France ⁽¹⁾	6,0%	403,7	- 341,4	- 633,8
Bureaux Italie	5,7%	352,8	- 295,7	- 547,1
Hôtels et Murs	5,9%	294,8	- 248,7	- 461,3
Résidentiel Allemagne	6,0%	316,2	- 267,6	- 496,9
Résidentiel France	2,8%	130,1	- 91,2	- 158,6
TOTAL	6,0%	1 497,60	- 1 244,60	- 2 297,70

⁽¹⁾ Y compris DS Campus.

⁽²⁾ Rendement sur patrimoine en exploitation (Bureaux France et Hôtels et Murs)/Core (Bureaux Italie).

- ♦ Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (- 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 1 497,7 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 1 244,60 M€.
- ♦ Si le taux de rendement hors droits augmente de 100 bps (+ 1,0 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de 2 297,70 M€.

3.2.6.1.3. 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)	31/12/2014	Variation de périmètre et méthode de consolidation	Travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	31/12/2015	Projets en cours
Bureaux France	343 872	- 6 172	180 015	14 584	61 519	- 249 243 ⁽¹⁾	344 575	12
Bureaux Italie	149 740	0	6 312	8 990	120	54 228	219 390	2
Hôtels et Murs	29 708	0	41 209 ⁽²⁾	1 272	6 233	- 49 791	28 631	6
Résidentiel France	22 680	0	8 139	1 023	- 4 052	- 27 790	0	0
TOTAL	546 000	- 6 172	235 675	25 869	63 820	- 272 596	592 596	20

⁽¹⁾ Les actifs Nanterre Respiro, Vinci Quatuor, Avignon, Campus Eiffage, Green Corner et Paris Steel ont été livrés en 2015 (- 393,6 M€) et l'actif Saint Mandé (logements) a été cédé (- 26,2 M€).

Cinq nouveaux projets en développement (Toulouse Marquette, Issy Grenelle, Meudon Opale, Meudon Canopée et Paris Traversière) génèrent un transfert de + 170,6 M€.

⁽²⁾ Décaissement de 14 M€ concernant les quatre projets en développement en France (B&B Romainville, B&B Porte de Choisy, B&B Torcy et B&B Lyon Caluire) et de 27,2 M€ pour les huit projets en développement situés en Allemagne (dont cinq nouveaux projets B&B : Berlin, Osnabrück livré en 2015, Konstanz, Postdam et Hambourg Hôtel).

3.2.6.1.4. Actifs et passifs destinés à être cédés

En janvier 2015, Beni Stabili Gestioni SGR, Banca Finnat et Polaris Real Estate SGR ont créé une joint-venture (Investire Immobiliare) dans laquelle il a été fait l'apport des titres de Beni Stabili Gestioni SpA SGR. La société est détenue à 17,9% par Beni Stabili et à 50,20% par Banca Finnat.

Cette société a été acquise sur la base de la valeur d'apport du contrat et est consolidée par mise en équivalence.

Conformément à la norme IFRS 5, tous les actifs et passifs de cette entité avaient été classés en tant qu'actifs ou passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2014 :

- ♦ actifs destinés à la vente : 23,3 M€
- ♦ passifs destinés à être cédés : 2,4 M€.

Cet apport de titres précédemment consolidés en intégration globale génère un flux de - 23,3 M€ en variation de périmètre au 31 décembre 2015.

En juin 2015, une promesse de cession de quatre sociétés de parkings avait été signée. Cet accord a été renouvelé jusqu'au 31 mars 2016.

Conformément à la norme IFRS 5, l'ensemble des postes de l'actif et du passif de ces sociétés est présenté au 31 décembre 2015 sur une ligne du bilan (actifs ou passifs destinés à être cédés).

- ♦ actifs destinés à la vente : 102,1 M€
- ♦ passifs destinés à être cédés : 53,7 M€.

Les autres actifs sont des immeubles destinés à la vente pour 854 M€ au 31 décembre 2015 (dont 45 hôtels AccorHotels pour 361,5 M€) contre 513,6 M€ au 31 décembre 2014.

3.2.6.2. Actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Variation juste valeur	Variation périmètre	Transferts	31/12/2015
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	134 730	53 448	- 1 098	0	0	- 10 001	177 079
Comptes courants	302	0	- 302	0	0	0	0
Total prêts et comptes courants	135 032	53 448	- 1 400	0	0	- 10 001	177 079
Titres en juste valeur par résultat	19 048	0	- 18 144	- 230	0	0	674
Titres au coût historique	40 373	3 280	- 752	0	1 096	- 123	43 874
Dividendes à recevoir	0	0	- 658	0	0	658	0
Total autres actifs financiers ⁽²⁾	59 421	3 280	- 19 554	- 230	1 096	535	44 548
En-cours de crédit-bail	2 274	0	- 232	0	0	- 1	2 041
Total en-cours crédit-bail	2 274	0	- 232	0	0	- 1	2 041
Créances sur actifs financiers	13 334	18	- 187	0	0	- 887	12 278
Total créances sur actifs financiers	13 334	18	- 187	0	0	- 887	12 278
TOTAL	210 061	56 746	- 21 373	- 230	1 096	- 10 354	235 946
Dépréciations ⁽³⁾	- 25 279	- 4 129	11	0	0	4 241	- 25 156
TOTAL NET	184 782	52 617	- 21 362	- 230	1 096	- 6 113	210 790

⁽¹⁾ Les prêts ordinaires incluent notamment :

- les créances rattachées à des participations détenues avec les sociétés mises en équivalence. La variation de la période est de (+ 39,8 M€),
- la créance brute liée à la fusion Beni Stabili Gestioni SpA – SGR (+ 3,9 M€),
- l'emprunt obligataire souscrit pour 9,3 M€ pour le financement de FDM Management,
- le transfert des acomptes versés en 2014 suite à l'acquisition en 2015 de titres en Allemagne (- 10 M€).

⁽²⁾ Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- titres en juste valeur par le résultat : les titres de l'OPCI Technical Fund sont comptabilisés au bilan à la valeur liquidative de l'OPCI par contrepartie du compte de résultat. L'OPCI sera dissoute en 2016. Un acompte de liquidation de 18,1 M€ a été versé au 1^{er} semestre 2015.
- titres au coût historique : les participations détenues par Beni Stabili dans des fonds immobiliers sont évaluées à leur coût historique. Les dépréciations éventuelles sont comptabilisées en résultat.

Ce poste inclut également l'acompte versé en 2015 pour l'acquisition de 6% des titres d'une société non consolidée en Allemagne (+ 3 M€).

⁽³⁾ Dont dépréciations sur titres au coût historique (21,7 M€) et sur créances relatives aux actifs financiers (3,5 M€).

3.2.6.3. Participations dans les entreprises associées

(En milliers d'euros)	% de déten	Secteur opérationnel	Pays	31/12/2014	31/12/2015	Variations	Dont effet de périmètre	Dont Quote- part de résultat	Dont Distributions
Latécoère (DS Campus)	50,10%	Bureaux France	France	92 849	0	- 92 849	- 89 126	1 623	- 5 346
Latécoère 2 (Extension DS Campus)	50,10%	Bureaux France (Immeubles en développement)	France	0	- 945	- 945	- 39	- 907	0
Lenovilla (New Vélizy)	50,10%	Bureaux France	France	13 841	35 999	22 158		22 158	0
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	10 346	27 490	17 145		17 145	0
Cœur d'Orly (Askia)	25,00%	Bureaux France	France	1 170	1 739	569		- 90	659
Investire Immobilier et autres		Bureaux Italie	Italie	1 262	20 322	19 060	17 434	2 587	- 961
Iris Holding France	19,90%	Hôtels et Murs	Belgique, Allemagne	9 665	10 717	1 052		1 376	- 324
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels et Murs	France	25 888	27 120	1 232		2 613	- 1 381
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels et Murs	France	18 039	18 353	314		1 430	- 1 116
Dahlia	20,00%	Hôtels et Murs	France	15 658	16 739	1 080		1 841	- 761
SCI Porte Dorée	50,00%	Hôtels et Murs	France	0	4 446	4 446	4 661	- 215	0
FDM Management	40,85%	Hôtels et Murs	France et Allemagne	0	17 397	17 397	19 582	- 2 185	0
TOTAL				188 718	179 376	- 9 341	- 47 488	47 377	- 9 230

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2015 s'élève à 179,4 M€ contre 188,7 M€ au 31 décembre 2014. La variation de la période repose sur les éléments suivants :

- ♦ Latécoère (DS Campus) : suite à la modification du pacte d'actionnaires, la société est passée de coentreprise à entreprise structurée consolidée. Elle est consolidée en intégration globale à 50,10% à partir du 1^{er} avril 2015
- ♦ Latécoère 2 (Extension DS Campus) : participation détenue par Foncière des Régions à 50,10% en partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%). Le pacte d'actionnaires a été signé le 18 juin 2015 dans le cadre du projet Extension Dassault
- ♦ Investire Immobilière et autres : la variation de + 19,1 M€ inclut l'entrée de périmètre de la société Investire Immobilière pour 17,4 M€, le résultat de 2,6 M€ et les distributions de dividendes de - 0,9 M€

♦ SCI Porte Dorée (Motel One Porte Dorée) : participation détenue par Foncière des Murs à 50% en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Le pacte d'actionnaires a été signé le 23 décembre 2015 dans le cadre du projet Motel One Porte Dorée

♦ FDM Management : participation détenue par Foncière des Murs à 40,85% en partenariat avec Cardif, ACM, Crédit Agricole Assurances, Sogecap, Caisse des Dépôts et Consignations et Marolux à 59,15%. L'activité de la société FDM Management consiste à l'acquisition d'hôtels en murs et fonds. La variation de + 17,4 M€ correspond aux apports en capital pour 19,5 M€ et au résultat pour - 2,1 M€.

À noter que cette société a réalisé des investissements pour près de 120 M€ en 2015.

3.2.6.3.1. Répartition de l'actionnariat des principales sociétés mises en équivalence

Détention au 31/12/2015	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	Latécoère 2 (Extension DS Campus)	SCI Lenovilla (New Vélizy)
Foncière des Régions	25%	50%	50,10%	50,09%
Tiers hors groupe	75%	50%	49,90%	49,91%
Altaréa	25%			
Crédit Agricole Assurances		50%	49,90%	49,91%
Aéroport de Paris	50%			
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte au 31/12/2015	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%	40,85%	50,00%
Tiers hors groupe	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	59,15%	50,00%
Crédit Agricole Assurances	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%	11,60%	
Pacifica			11,3%			
Cardif Assurance Vie					11,60%	
Assurances du Crédit Mutuel Vie					11,60%	
SOGECAP					11,60%	
Caisse des Dépôts et Consignations					11,60%	50,00%
Maro Lux					1,16%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.2.6.3.2. Principales Informations financières des sociétés mises en équivalence

(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	Cœur d'Orly	146 412	121 572	18 394	0	20 006	115 401	0	- 190	- 687
Latécoère 2	Extension Dassault	53 872	51 067	2 187	0	35	55 724	0	0	- 1 810
Lenovilla	New Vélizy et extension	266 842	251 993	836	0	4 706	190 267	11 299	- 1 933	44 236
Euromed	Euromed Center	216 857	190 708	13 666	298	10 084	151 495	727	0	34 289
IRIS Holding France	Hôtels AccorHotels	176 704	174 020	1 810	12 330	3 161	107 355	12 154	- 2 900	6 866
OPCI Iris Invest 2010	Hôtels AccorHotels	253 283	241 687	11 314	3 904	302	112 794	15 932	- 4 046	13 133
OPCI Campinvest	Hôtels Campanile	177 401	166 891	8 524	0	387	84 785	11 407	- 3 201	7 187
SCI Dahlia	Hôtels AccorHotels	168 906	159 198	8 723	0	2 107	83 105	7 231	- 600	9 206
FDM Management	Hôtels en Murs et fonds	142 248	115 887	11 372	481	11 246	87 182	10 951	- 961	- 5 349
SCI Porte Dorée	Hôtel Motel One Porte Dorée	15 310	12 316	448	0	15	6 403	0	0	- 430

3.2.6.4. Impôts différés à la clôture

		Augmentations				Diminutions			
(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2014	Entrées de périmètre	Par le résultat de l'exercice	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de l'exercice	Par les capitaux propres	Sorties de périmètre	Bilan au 31/12/2015
IDA									
Report déficitaire	25 988	7 771	1 059	0	0	-3 353	0	0	31 465
Juste valeur des immeubles	11 219	0	28	0	- 6 550	-3 388	0	0	1 309
Instruments dérivés	14 212	87	107	0	0	-2 686	0	0	11 720
Écarts temporaires	15 636	0	3 215	0	6 540	-2 770	0	0	22 621
	67 055								67 115
Compensation IDA/IDP	- 50 427								-47 739
TOTAL IDA	16 628	7 858	4 409	0	- 10	-12 197	0	0	19 376

		Augmentations				Diminutions			
(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2014	Entrées de périmètre	Par le résultat de l'exercice	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de l'exercice	Par les capitaux propres	Sorties de périmètre	Bilan au 31/12/2015
IDP									
Juste valeur des immeubles	298 640	66 418	23 513	0	9 678	-5 867	0	0	392 382
Instruments dérivés	840	0	310	0	0	-577	0	0	573
Écarts temporaires	12 179	327	9 234	0	- 9 680	-32	-296	0	11 732
	311 659								404 687
Compensation IDA/IDP	- 50 427								-47 739
Total IDP	261 232	66 745	33 057	0	- 2	-6 476	-8	0	356 948
TOTAL NET	- 244 604	- 58 887	- 28 648	0	- 8	-5 721	8	0	-337 572
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT :					- 34 369				

Au 31 décembre 2015, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 19 M€ (contre 17 M€ au 31 décembre 2014) et un impôt différé passif de 357 M€ (contre 261 M€ au 31 décembre 2014).

Les principaux contributeurs au solde d'impôts différés passif sont :

- ♦ Résidentiel Allemagne : 261 M€
- ♦ Hôtels et Murs : 79 M€
- ♦ Bureaux Italie : 15 M€.

L'augmentation des impôts différés passifs liée aux entrées de périmètre correspond aux acquisitions de participations du secteur Résidentiel Allemagne pour 50 M€ et du secteur Hôtels et Murs pour 8 M€.

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 3.2.7.6.2.

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 749 M€, selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	85 416	248 064
Bureaux Italie	3 915	16 311
Hôtels et Murs	24 083	69 942
Résidentiel Allemagne	27 624	174 562
Résidentiel France	77 693	228 052
Parkings	4 327	12 566
TOTAL DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	223 058	749 496

3.2.6.5. Prêts à court terme et créances de crédit-bail – part courant

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31/12/2015
Prêts à court terme	7 796	0	6 042	- 7 718	1	6 121
En cours de crédit-bail	261	0	0	0	1	262
TOTAL	8 057	0	6 042	- 7 718	2	6 383
Dépréciations	- 13	0	0	0	0	- 13
TOTAL NET	8 044	0	6 042	- 7 718	2	6 370

3.2.6.6. Stocks

Les stocks sont constitués principalement des actifs dédiés à l'activité trading au sein des Bureaux Italie (34,1 M€), des actifs dédiés à l'activité trading et promotion immobilière au sein de l'activité Résidentiel en Allemagne (4,5 M€), de l'activité trading au sein de l'activité Résidentiel en France (2,9 M€) et d'un terrain à Orléans (1,1 M€).

3.2.6.7. Créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Créances clients	298 109	294 318	3 791
Dépréciation des créances	- 31 452	- 30 045	- 1 407
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	266 657	264 273	2 384

Le solde des créances clients nettes inclut principalement des charges à refacturer aux locataires pour 121,2 M€, des créances clients nettes pour 27,4 M€ et des créances liées à la linéarisation des franchises sur les loyers pour 118,3 M€.

3.2.6.8. Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Créances sur l'État	42 614	34 555	8 059
Autres créances	11 459	14 563	- 3 104
Créances sur cessions	22 492	70 761	- 48 269
Comptes courants	2 790	2 898	- 108
TOTAL	79 355	122 777	- 43 422

- ♦ Les créances sur l'État pour 42,6 M€ se répartissent principalement à hauteur de 15,7 M€ pour les Bureaux France, 21,1 M€ pour les Bureaux Italie, 2,8 M€ pour les Hôtels et Murs et 2,0 M€ pour les parkings. Il s'agit principalement de créances de TVA.
- ♦ La variation des créances sur cessions est due principalement à l'encaissement de la créance sur cession de l'immeuble Prada à Milan pour - 55 M€.

3.2.6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Titres monétaires disponibles à la vente	736 465	686 865
Disponibilités bancaires	213 219	339 642
TOTAL	949 684	1 026 507

Au 31 décembre 2015, 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.

3.2.6.10. Variations des capitaux propres

Le capital de Foncière des Régions s'élève à 199,8 M€ au 31 décembre 2015.

Au cours de l'année 2015, Foncière des Régions a procédé à une augmentation de capital de 254,6 M€ (nette de frais 252,4 M€) par l'émission de 3 917 722 actions nouvelles au prix de 65 € par action.

Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au 31 décembre 2015, le capital est composé comme suit :

Nombre d'actions autorisées :	66 629 732
Nombre d'actions émises et entièrement libérées :	66 629 732
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 :	52 319

VARIATIONS DU NOMBRE D'ACTIONS SUR LA PÉRIODE

Date	Opération	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
31/12/2014		62 683 557	78 968	62 604 589
	Augmentation de capital	3 917 722		
	Création d'actions gratuites	28 453		
	Actions propres – contrat de liquidité		16 081	
	Actions propres – attribution aux salariés		- 44 467	
	Actions propres – en attente d'affectation		1 737	
31/12/2015		66 629 732	52 319	66 577 413

Le tableau de variations des capitaux propres est présenté en note 3.1.4.

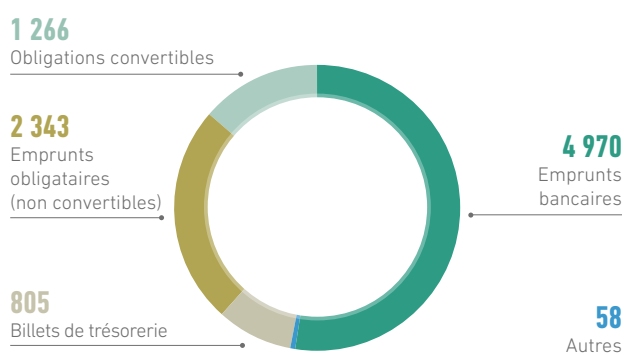
3.2.6.11. État des dettes

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2015
Emprunts bancaires	4 884 120	2 177 303	- 2 634 941	583 779	- 40 080 ⁽¹⁾	4 970 181
Autres emprunts et dettes assimilées	53 656	1 379	- 85 816	82 668	2 022	53 909
Billets de trésorerie	446 150	358 850	0	0	0	805 000
Emprunts titrisés	3 978	0	0	0	0	3 978
Emprunts obligataires (non convertibles)	2 020 516	325 307	- 2 594	0	0	2 343 229
Crédit-bail	18 644	0	- 18 644	0	0	0
Obligations convertibles	1 396 642	200 000	- 330 558	0	0	1 266 084
Sous-total Emprunts portants intérêts	8 823 706	3 062 839	- 3 072 553	666 447	- 38 058	9 442 381
Intérêts courus	69 210	68 322	- 74 203	5 484	0	68 813
Étalement des frais sur emprunts	- 74 311	29 459	- 27 116	- 2 626	889	- 73 705
Banques créditrices	94 312	0	0	0	- 40 177	54 135
Total Emprunts (LT/CT) hors JV des Ornanes	8 912 917	3 160 620	- 3 173 872	669 305	- 77 346	9 491 624
dont Long Terme	7 708 710					8 408 151
dont Court Terme	1 204 207					1 083 473
Valorisation des instruments financiers	470 310	0	0	415	- 107 069	363 656
Dérivés des emprunts convertibles	87 371	0	0	0	92 282	179 653
Total des dérivés	557 681	0	0	415	- 14 787	543 309
dont Actif	- 60 246					- 54 075
dont Passif	617 927					597 384
TOTAL DETTE BANCAIRE	9 470 598	3 160 620	- 3 173 872	669 720	- 92 133	10 034 933

⁽¹⁾ Transfert pour 40,1 M€ des emprunts des sociétés de parkings en passifs destinés à être cédés suite à la signature d'une promesse de cession de 4 sociétés de parkings.

Les nouveaux financements souscrits au cours de l'exercice sont présentés en 3.2.6.11.1 – Emprunts bancaires.

DETTE PAR NATURE AU 31 DÉCEMBRE 2015 EN M€



La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+ 3 035,9 M€) correspond :

- aux augmentations des emprunts portants intérêts (+ 3 062,8 M€)
- minorées des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 27,1 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 3 072,5 M€) correspond aux diminutions des emprunts portants intérêts.

3.2.6.11.1. 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€)	Dette adossée	Total Valeur d'expertise « Bloc » totale 31/12/2015	Encours dette 31/12/2015	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France	> 100 M€	280 M€ [2015] et 145 M€ [2015] Tour CB21 et Carre Suffren		414 300	29/07/2015 et 01/12/2015	280 000 et 145 000	29/07/2025 et 30/11/2023
	> 100 M€	275 M€ [2012] – Orange		248 453	09/05/2012	275 000	19/09/2020
		167,5 M€ [2015] – DS Campus		166 663	20/03/2015	167 500	20/04/2023
	> 100 M€		1 858 484	829 415			
	< 100 M€		194 490	88 078			
		Total Bureaux France	2 052 974	917 494			
Bureaux Italie	> 100 M€	297 M€ [2014] – Refi 2 Babel		297 000	10/09/2014	300 000	29/07/2020
	> 100 M€	255 M€ [2015] – Europe		255 000	09/06/2015	255 000	09/06/2025
		110 M€ [2014] – Faithful 2		110 000	16/04/2014	110 000	20/01/2021
	> 100 M€		1 378 318	662 000			
	< 100 M€		222 420	312 618			
		Total Bureaux Italie	1 600 738	974 618			
Hôtels et Murs	> 100 M€	447 M€ [2013]	658 737	270 201	25/10/2013	447 000	31/01/2023
	> 100 M€	255 M€ [2012] – Obligation sécurisée	510 895	239 976	14/11/2012	255 000	16/11/2021
	> 100 M€	235 M€ [2013] – OPCI B2 HI (B&B)	565 185	235 000	20/12/2013	235 000	20/12/2018
	> 100 M€	350 M€ [2013]	481 061	245 169	15/07/2013	350 000	31/07/2022
	> 100 M€	208 M€ [2014]	235 102	124 665	07/05/2014	208 640	23/11/2021
	> 100 M€		2 450 980	1 115 011			
	< 100 M€		384 981	181 196			
		Total Hôtels et Murs	2 835 961	1 296 207			
Résidentiel France	> 100 M€	350 M€ [2014]	462 489	193 531	15/01/2014	350 000	31/10/2018
	> 100 M€		462 489	193 531			
	< 100 M€		116 596	33 894			
		Total Résidentiel France	579 085	227 424			
Résidentiel Allemagne	> 100 M€	Lyndon Immeo 02	223 387	159 290	07/12/2011	196 000	14/12/2021
	> 100 M€	Lyndon Immeo 01	265 729	142 887	12/12/2011	184 720	12/12/2021
	> 100 M€	Lyndon Immeo 04	641 840	275 097	09/03/2012	485 000	14/03/2022
	> 100 M€	Indigo	229 779	117 556	13/12/2013	120 530	19/12/2018
	> 100 M€	Lego	272 001	143 731	01/10/2014	145 000	30/09/2024
	> 100 M€	Refinancement Wohnbau/ Dümpten/Aurélia/Duomo	316 584	171 756	20/01/2015	177 000	30/01/2025
	> 100 M€	Refinancement Amadeus/ Herbstlaub/Valore/Valartis	299 389	151 059	28/10/2015	157 576	30/04/2026
	> 100 M€	Quadriga	363 917	151 341	31/12/2015	150 441	31/01/2024
	> 100 M€		2 612 626	1 312 717			
	< 100 M€		964 798	461 520			
		Total Résidentiel Allemagne	3 577 424	1 774 237			
Parkings	< 100 M€	Total Parkings	150 510	64 496			
Total Gage			10 796 691	5 254 476			

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dette adossée	Total Valeur d'expertise « Bloc » totale 31/12/2015	Encours dette 31/12/2015	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		550 M€ (2011) – Orname		451 085	01/05/2011	550 000	01/01/2017
		345 M€ (2013) – Orname		345 000	20/11/2013	345 000	01/04/2019
		500 M€ (2012) – Obligation		500 000	16/10/2012	500 000	16/01/2018
		Billets de trésorerie BT/BMTN		805 000			
		180 M€ (2013) – Placement privé		180 000	28/03/2013	180 000	30/04/2020
		500 M€ (2014) – Obligation		498 253	10/09/2014	500 000	30/09/2021
	> 100 M€			2 779 338			
	< 100 M€			0			
		Total Bureaux France	3 042 014	2 779 338			
Bureaux Italie		270 M€ (2013) – Obligation convertible		270 000	17/10/2013	270 000	17/04/2019
		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
	> 100 M€			1 195 000			
	< 100 M€			3 978			
		Total Bureaux Italie	2 304 188	1 198 978			
Hôtels et Murs	> 100 M€	200 M€ (2015) – Placement privé		200 000	29/05/2015	200 000	29/05/2023
		Total Hôtels et Murs	678 980	200 000			
Résidentiel France	< 100 M€	Total Résidentiel France	29 907	0			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	14 850	0			
Parkings		Total Parkings	35 700	0			
Total Libre			6 105 640	4 178 316			
		Autres dettes		49 669			
		Reclassement des sociétés de Parkings en passifs destinés à être cédés	- 127 030	- 40 080			
TOTAL GÉNÉRAL			16 775 301	9 442 381			

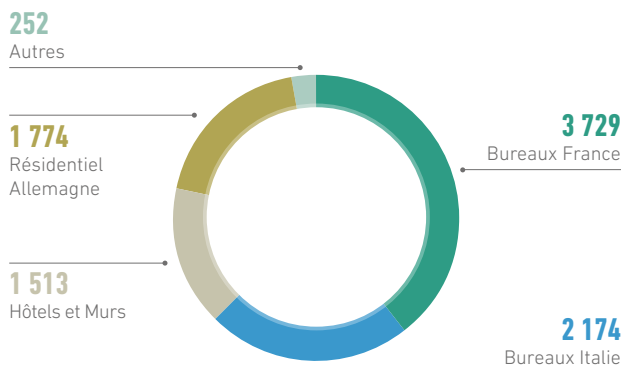
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette de Foncière des Régions consolidé s'élève à 2,86% au 31 décembre 2015.

VENTILATION DES EMPRUNTS À LEUR VALEUR NOMINALE SELON LA DURÉE RESTANT À COURIR ET PAR TYPE DE TAUX

(En milliers d'euros)	Encours au 31/12/2015	Échéance à - 1 an	Encours au 31/12/2016	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31/12/2020	Échéance + 5 ans
Dettes financières à taux fixe	5 499 550	773 476	4 726 074	2 717 456	2 008 617	2 008 617
Bureaux France – Emprunts bancaires	289 370	4 745	284 626	189 813	94 813	94 813
Bureaux France – Ornane ⁽¹⁾	796 084	0	796 084	796 084	0	0
Bureaux France – Autres	32 438	0	32 438	32 438	0	0
Bureaux Italie – Obligations convertibles ⁽¹⁾	470 000	0	470 000	270 000	200 000	200 000
Hôtels et Murs – Emprunts bancaires	20 000	0	20 000	20 000	0	0
Hôtels et Murs – Autres	17 230	0	17 230	15 936	1 294	1 294
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	824 980	63 651	761 329	112 843	648 486	648 486
Résidentiel Allemagne – Autres	4 242	2 180	2 062	1 883	178	178
Total Emprunts et obligations convertibles	2 454 343	70 576	2 383 768	1 438 996	944 771	944 771
Bureaux France – Obligations	1 178 253	0	1 178 253	678 460	499 793	499 793
Bureaux France – Billets de trésorerie	698 000	698 000	0	0	0	0
Bureaux Italie – Obligations	725 000	0	725 000	600 000	125 000	125 000
Bureaux Italie – Titrisations	3 978	3 978	0	0	0	0
Hôtels et Murs – Obligations	439 976	922	439 053	0	439 053	439 053
Total dettes représentées par des titres	3 045 207	702 900	2 342 306	1 278 460	1 063 846	1 063 846
Dettes financières à taux variable	3 942 831	201 221	3 741 610	1 576 919	2 164 692	2 164 692
Bureaux France – Emprunts bancaires	628 123	11 885	616 238	163 063	453 175	453 175
Bureaux Italie – Emprunts bancaires	974 618	11 967	962 651	566 435	396 216	396 216
Hôtels et Murs – Emprunts bancaires	1 036 234	12 186	1 024 048	264 005	760 043	760 043
Résidentiel France – Emprunts bancaires	227 424	1 050	226 374	226 374	0	0
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	945 016	113 398	831 619	297 102	534 517	534 517
Parkings – Emprunts bancaires	24 416	735	23 681	2 940	20 741	20 741
Total Emprunts et obligations convertibles	3 835 831	151 221	3 684 610	1 519 919	2 164 692	2 164 692
Bureaux France – Billets de trésorerie	107 000	50 000	57 000	57 000	0	0
Total dettes représentées par des titres	107 000	50 000	57 000	57 000	0	0
TOTAL 31 DÉCEMBRE 2015	9 442 381	974 697	8 467 684	4 294 375	4 173 309	4 173 309

⁽¹⁾ Les Ornanes sont présentées à la valeur nominale.

DETTE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015 EN M€



3.2.6.11.2. Émission d'emprunts obligataires convertibles

3.2.6.11.2.1. Bureaux France

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

Caractéristiques	Ornane Bureaux France	Ornane Bureaux France
Date d'émission	24/05/2011	20/11/2013
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	550	345
Prix d'émission <i>(en euros)</i>	85,86	84,73
Taux de conversion	1,15	1,06
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 2014	5 253 944	4 071 757
Nombre d'obligations converties	- 230	
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2015	5 253 714	4 071 757
Nombre d'actions potentielles	6 041 771	4 316 062
Montant de l'émission après remboursement et conversion <i>(en millions d'euros)</i>	451	

Les intérêts sont payables semestriellement les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet pour l'Ornane émise en 2011 et les 1^{er} avril et 1^{er} octobre pour l'Ornane émise en 2013.

Sur la base du cours coté du 31 décembre 2015, la juste valeur des Ornanes s'établit à :

- 100,19 € pour l'Ornane émise en 2011, soit une juste valeur au 31 décembre 2015 de 526,4 M€ (5 253 714 obligations restantes)
- 100,80 € pour l'Ornane émise en 2013, soit une juste valeur de 410,4 M€ au 31 décembre 2015 (4 071 757 obligations).

La juste valeur des Ornanes de Foncière des Régions s'établit à 936,8 M€.

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. Au cours de l'exercice 2015, 230 obligations (Ornane émise en 2011) ont été converties en actions.

3.2.6.11.2.2. 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).

Au 31 décembre 2015, les dérivés des Ornanes de Beni Stabili sont valorisés pour 73,3 M€.

Les caractéristiques de ces emprunts obligataires convertibles sont les suivantes :

Caractéristiques	Ornane Bureaux Italie	Ornane Bureaux Italie	Ornane Bureaux Italie
Date d'émission	01/2013	10/2013	08/2015
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	225	270	200
Prix d'émission <i>(en euros)</i>	100	100	100
Taux de conversion	166,917	151,722	99,990
Taux nominal	3,375%	2,625%	0,875%
Date d'échéance	01/2018	03/2019	02/2021
Nombre d'obligations convertibles émises	2 250 000	2 700 000	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2014	2 250 000	2 700 000	
Nombre d'obligations convertibles rachetées ou converties	- 2 250 000		
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2015	0	2 700 000	2 000 000
Nombre d'actions potentielles		409 649 522	199 980 002

3.2.6.11.3. 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)	31/12/2014 Net	31/12/2015 Net
Bureaux France	187 333	160 166
Bureaux Italie	37 039	30 408
Hôtels et Murs	169 083	109 146
Résidentiel Allemagne	58 105	46 984
Résidentiel France	7 938	7 463
Parkings	10 812	9 489
Total Instruments financiers	470 310	363 656
Bureaux France	60 704	140 694
Bureaux Italie	26 667	38 959
Total dérivés des emprunts convertibles	87 371	179 653
TOTAL	557 681	543 309
DONT RISQUE DE CONTREPARTIE	13 598	11 895

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de (- 141,6 M€). Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (+ 20,7 M€), de la variation de valeur des Ornanes (- 162,0 M€) et de la variation de valeur des autres actifs financiers (- 0,3 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (- 303,4 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (- 20,7 M€) et des autres actifs financiers (+ 0,3 M€), la variation de valeur des Ornanes (+ 162,0 M€), et la variation de valeur du patrimoine (- 445 M€).

RÉPARTITION PAR ÉCHÉANCE DES NOTIONNELS DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2015	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
COUVERTURE FERME				
Swap payeur fixe	3 815 419	42 816	1 377 238	2 395 365
Swap receveur fixe	1 320 000	350 000	720 000	250 000
COUVERTURE OPTIONNELLE				
Achat <i>swaption</i> payeur fixe	0	- 100 000	- 275 000	375 000
Vente <i>swaption</i> emprunteur fixe	0	0	- 275 000	275 000
Achat de <i>cap</i>	1 445 686	200 557	932 181	312 948
Achat de <i>floor</i>	23 610	520	2 080	21 010
Vente de <i>floor</i>	128 115	60 000	35 000	33 115
TOTAL	6 732 830	553 893	2 516 499	3 662 438



ENCOURS AU 31 DÉCEMBRE 2015

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes (y compris banques créditrices)	5 499 550	3 996 966
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	5 499 550	3 996 966
Swaps		- 2 495 419
Caps		- 1 445 686
TOTAL COUVERTURE		- 3 941 105

3.2.6.11.4. 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 de Foncière des Murs (s'agissant des crédits de refinancements des emprunts historiques) et en consolidé au niveau de 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 2015 à 60% sur Foncière des Régions (hormis sur un crédit de 75 M€ d'une maturité inférieure à un an où le covenant est à 55%), Foncière des Murs et Foncière Développement Logements. Enfin, une part limitée des financements de Beni Stabili est assortie d'un covenant de LTV consolidée (périmètre Beni Stabili), 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 2015.

S'agissant de Foncière des Régions, les ratios bancaires consolidés s'établissent à fin décembre 2015 à 50,9% pour la LTV part du groupe et à 302% pour l'ICR part du groupe (contre 50,3% et 276% respectivement à fin décembre 2014).

Aux covenants de LTV et d'ICR bancaires consolidés part du groupe de Foncière des Régions s'ajoutent des covenants de 2 sortes dans le cadre des crédits corporate souscrits par Foncière des Régions :

- ♦ principalement un covenant de dette sécurisée sur patrimoine (périmètre 100%), dont le plafond est fixé à 25% (hormis sur un crédit de 75 M€ où le covenant est à 22,5%) 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 et présente un niveau très confortable
- ♦ plus marginalement, un covenant d'endettement libre sur patrimoine libre, dont le plafond est fixé à 50%, qui mesure le rapport entre la dette de Foncière des Régions et de ses filiales à 100% et la valeur du patrimoine. Ce covenant ne subsiste plus au 31 décembre 2015 que sur deux crédits corporate historiques qui présentent une maturité courte.

Ce covenant est également respecté au 31 décembre 2015.

Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de *rating* de Foncière des Régions.

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	≤ 60%	respecté
447 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	< 60%	respecté
208 M€ (2014)	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	< 60%	respecté
255 M€ (2012) – Obligation sécurisée	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) – Placement privé	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	≤ 60%	respecté
350 M€ (2014)	Foncière Développement Logements	Résidentiel France	≤ 60%	respecté
297 M€ (2014) – Refi 2 Babel	Beni Stabili	Bureaux Italie	≤ 60%	respecté
110 M€ (2014) – Faithful 2	Beni Stabili	Bureaux Italie	≤ 60%	respecté
255 M€ (2015) – Europe	Beni Stabili	Bureaux Italie	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
350 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	> 200%	respecté
447 M€ (2013)	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	> 200%	respecté
208 M€ (2014)	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	> 200%	respecté
255 M€ (2012) – Obligation sécurisée	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) – Placement privé	Foncière des Murs	Hôtels et Murs	≥ 200%	respecté
350 M€ (2014)	Foncière Développement Logements	Résidentiel France	≥ 150%	respecté
297 M€ (2014) – Refi 2 Babel	Beni Stabili	Bureaux Italie	> 140%	respecté
110 M€ (2014) – Faithful 2	Beni Stabili	Bureaux Italie	> 140%	respecté
255 M€ (2015) – Europe	Beni Stabili	Bureaux Italie	> 150%	respecté

Ces covenants, ayant pour base les comptes individuels et consolidés, sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants « Périmètres » ou plus marginalement les ratios de périmètre de couverture des intérêts présentent des seuils usuellement moins

contraignants pour les sociétés du groupe que les seuils des covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

3.2.6.12. Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	31/12/2014	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2015
						Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	1 429	0	641	6		- 50	- 306	1 720
Provisions pour garantie	0	0	0			0	0	0
Provisions pour impôts	3 799	0	55 334	- 6		- 1 383	- 1 009	56 735
Provisions pour Développement Durable	345	0	0			0	0	345
Provisions pour charges sur immeubles	7 791	0	641	- 8 437		0	5	0
Autres provisions	3 741	0	584			- 337	- 2 087	1 901
Sous-total Provisions – passifs courants	17 105	0	57 200	- 8 437	0	- 1 770	- 3 397	60 701
Provision Retraites	43 160	0	2 010		1 989	- 1 201	- 1 439	44 519
Provision Médaille du travail	669	0	55			0	- 14	710
Sous-total Provisions – passifs non courants	43 829	0	2 065	0	1 989	- 1 201	- 1 453	45 229
TOTAL DES PROVISIONS	60 934	0	59 265	- 8 437	1 989	- 2 971	- 4 850	105 930



Les provisions pour litiges se répartissent pour 1,1 M€ sur les Bureaux France, 0,3 M€ sur les Bureaux Italie et 0,3 M€ sur les Parkings.

Les provisions pour impôts concernent exclusivement le secteur Bureaux Italie pour 56,7 M€ dont 55,3 M€ relatif au litige Comit Fund doté dans l'exercice (figurant dans le poste Variation nette des provisions et autres de l'État du Résultat Net). Ce litige est décrit dans le paragraphe 3.2.2.9.4.

Les provisions pour charges sur immeubles (8,4 M€) provenant du secteur Parking (provisions pour renouvellement de travaux) ont été transférées en passifs destinés à être cédés.

Les autres provisions comprennent principalement :

- ♦ les autres provisions pour risques et charges : 0,5 M€
- ♦ les provisions relatives au droit du concédant (Parkings) : 0,4 M€
- ♦ les autres provisions pour charges : 1,0 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 44,5 M€ au 31 décembre 2015.

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 : 1,35% (TEC 10 n + 50 bps).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en Allemagne sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2015	31/12/2014
Taux d'actualisation	2,5%	2,5%
Evolution annuelle des salaires	2,5%	2,5%
Taux de charges d'assurances sociales	1,0%	1,0%
IMPACT DES PROVISIONS POUR RETRAITES AU COMPTE DE RÉSULTAT (en milliers d'euros)		
Coût des services rendus au cours de l'exercice	- 546	- 567
Coût financier	- 995	- 1 297
Effets des réductions/liquidations de régime		
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT	- 1 541	- 1 864

3.2.6.13. Autres dettes court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Dettes sociales	19 282	19 381	- 99
Dettes fiscales	14 691	17 530	- 2 839
Exit tax > à un an	0	20 036	- 20 036
Comptes courants – passif	721	480	241
Autres dettes	109 532	24 397	85 135
TOTAL	144 226	81 824	62 402

Au 31 décembre 2015, suite au paiement de la dette d'exit tax relative au secteur Bureaux Italie (20 M€), le groupe n'a plus de dette de cette nature dans ses comptes.

La variation des autres dettes de + 85 M€ est liée à un acompte de 95,2 M€ reçu sur la cession d'un portefeuille d'actifs du secteur Résidentiel Allemagne, dont la cession effective et le transfert de propriété n'auront lieu qu'en janvier 2016.

3.2.6.14. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IAS 39	Poste concerné dans l'état de situation financière	31/12/2015	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué :			Juste valeur (en milliers d'euros)
		Net (en milliers d'euros)	Au coût amorti	À la juste valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de résultat	
Actifs en juste valeur par résultat	Actifs financiers non courants	674			674	674
Actifs au coût amorti	Actifs financiers non courants	22 189	22 189			22 189
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	187 927	187 927			187 927
Total Actifs financiers non courants		210 790				210 790
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	148 572	148 572			148 572
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	54 075			54 075	54 075
Actifs en juste valeur par Résultat	Équivalents de trésorerie	736 465			736 465	736 465
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 149 902	358 688	0	791 214	1 149 902
Passifs à la juste valeur par Résultat	Ornane	1 445 737	435 703		1 010 034	1 468 022
Dettes au coût amorti	Dettes financières (hors Ornane)	8 176 297	8 176 297			8 274 586 ⁽²⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors Ornane)	417 731		19 690	398 041	417 731
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	12 891	12 891			12 891
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	111 103	111 103			111 103
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		10 163 759	8 735 994	19 690	1 408 075	10 284 333

⁽¹⁾ Hors franchise.

⁽²⁾ L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 98 289 K€.

3.2.6.14.1. 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		54 075		54 075
Titres monétaires disponibles à la vente		736 465		736 465
Total Actifs financiers	0	790 540	0	790 540
Ornane	1 468 022			1 468 022
Dérivés à la juste valeur par résultat		417 731		417 731
Total Passifs financiers	1 468 022	417 731	0	1 885 753



3.2.7. Notes sur l'état du résultat net

3.2.7.1. Résultat opérationnel

3.2.7.1.1. Revenus locatifs

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)	Variation à périmètre constant
Bureaux France	258 897	250 730	8 167	3,3%	0,9%
Bureaux Italie	210 615	228 656	- 18 041	- 7,9%	- 4,1%
Total Loyers Bureaux	469 512	479 386	- 9 874	- 2,1%	- 1,6%
Hôtels et Murs	203 564	196 057	7 507	3,8%	- 0,6%
Résidentiel Allemagne	190 301	171 121	19 180	11,2%	2,4%
Résidentiel France	21 764	28 804	- 7 040	- 24,4%	N/A
TOTAL LOYERS	885 141	875 368	9 773	1,1%	- 0,5%

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.

La part du chiffre d'affaires avec deux locataires représentant chacun plus de 10% du chiffre d'affaires total est composé de :

- ♦ Telecom Italia sur le secteur des Bureaux Italie (110,6 M€)
- ♦ Orange sur le secteur des Bureaux France (89,4 M€).

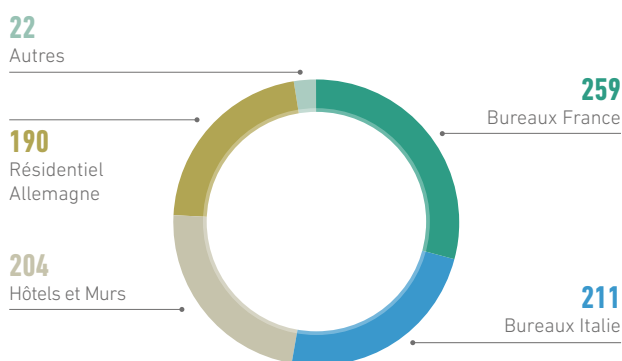
Les loyers s'élèvent à 885,1 M€ au 31 décembre 2015 contre 875,4 M€ au 31 décembre 2014, soit une variation de 9,8 M€.

Par type d'actifs, cette variation s'analyse comme suit :

- ♦ une augmentation des loyers des Bureaux France (+ 3,3%) qui s'explique notamment par la consolidation en Intégration Globale de la société Latécoère (DS Campus) à compter du 1^{er} avril 2015 (+ 13,5 M€), les acquisitions et les livraisons d'actifs en développements (+ 13 M€), diverses indexations et relocations (+ 2 M€), minoré des cessions d'actifs (- 10,7 M€) et la libération d'actifs en vue de leur réhabilitation (- 9 M€)
- ♦ une diminution des loyers Bureaux Italie (- 7,9%) qui s'explique par des libérations/relocations (- 12 M€) dont l'accord signé avec Telecom Italia incluant une baisse des loyers de 6,9% en contrepartie de l'allongement de la durée ferme des baux, ainsi que par l'impact des cessions (- 6,3 M€). Ces effets sont en partie compensés par l'arrivée de nouveaux locataires (+ 3,6 M€)

- ♦ une hausse des loyers de l'activité Hôtels et Murs (+ 3,8%), qui s'explique notamment par l'impact des acquisitions et de livraisons d'hôtels en France et en Allemagne (+ 10,9 M€) des indexations sur les commerces (+ 0,1 M€), minorée de l'effet des cessions du secteur santé (- 1,4 M€) et du secteur hôtelier (- 1 M€) et la baisse des loyers AccorHotels (- 1,2 M€)
- ♦ une augmentation du secteur Résidentiel Allemagne suite aux acquisitions (+ 19,2 M€)
- ♦ une diminution du secteur Résidentiel France de 24,4% qui s'explique par les ventes et la libération d'actifs en vue de leur cession.

LOYERS 2015 PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN M€



3.2.7.1.2. Charges immobilières

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Loyers	885 141	875 368	9 773	1,1%
Charges locatives non récupérées	- 40 952	- 39 442	- 1 510	3,8%
Charges sur immeubles	- 28 447	- 28 020	- 427	1,5%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 5 663	- 8 701	3 038	- 34,9%
Loyers Nets	810 079	799 206	10 873	1,4%
TAUX CHARGES IMMOBILIÈRES	- 8,5%	- 8,7%		

- ♦ Charges locatives non récupérées : Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.
- ♦ 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. L'amélioration de 3 M€ s'explique notamment par l'impact de la mise en œuvre en 2014 des règles de dépréciation groupe sur les créances clients dans le secteur Résidentiel Allemagne.

3.2.7.1.3. 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)	31/12/2015	31/12/2014	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	15 660	23 325	- 7 665	- 32,9%
Frais liés à l'activité	- 4 669	- 5 415	746	- 13,8%
Frais de structure	- 99 385	- 102 979	3 594	- 3,5%
Frais de développement (non immobilisables)	- 1 077	- 226	- 851	N/A
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 89 471	- 85 295	- 4 176	4,9%

La baisse des revenus de gestion et d'administration est liée principalement aux Bureaux Italie (- 9,9 M€) suite à la fusion de la société Beni Stabili Gestioni SpA SGR dans la société Investire Immobiliare.

Les frais liés à l'activité diminuent. Ils sont principalement constitués de frais d'expertise pour 2,1 M€, de frais et d'honoraires d'asset management pour 1 M€ et de frais de diagnostic pour 1 M€.

Les frais de structure diminuent notamment suite à la fusion de la société Beni Stabili SpA SGR. À noter qu'ils intègrent la masse salariale pour 59,7 M€ au 31 décembre 2015 contre 59,9 M€ au 31 décembre 2014.

Les frais de développement comprennent essentiellement les frais engagés sur des opérations abandonnées, principalement sur le secteur Bureaux France (0,6 M€) et les Hôtels et Murs (0,5 M€).

3.2.7.1.4. Résultat des autres activités

Le résultat des autres activités baisse de 3,2 M€. Il intègre notamment :

- ♦ le résultat (hors amortissements et résultat financier) du secteur Parkings pour 12,9 M€ au 31 décembre 2015 contre 12,2 M€ au 31 décembre 2014. À noter que ce résultat inclut des charges de personnel pour 10,5 M€ (cf. 3.2.8.1.1)
- ♦ le résultat de l'activité promotion immobilière du secteur Bureaux France pour 10,8 M€ au 31 décembre 2015 contre 13,1 M€ au 31 décembre 2014, reconnu à l'avancement conformément à la norme IAS 11 – Contrats de constructions.

3.2.7.2. Variation de juste valeur des immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation (en milliers d'euros)
Bureaux France	274 589	85 134	189 455
Bureaux Italie	- 11 688	- 9 685	- 2 003
Hôtels et Murs	93 190	55 242	37 948
Résidentiel Allemagne	85 231	29 820	55 411
Résidentiel France	3 685	6 847	- 3 162
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	445 007	167 358	277 649

3.2.7.3. Résultat des variations de périmètre

Le résultat des variations de périmètre de - 10 M€ est principalement lié aux frais d'acquisitions de titres du secteur Résidentiel Allemagne (- 10,5 M€).

3.2.7.4. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	13 549	13 791	- 242	- 1,8%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 220 630	- 236 376	15 746	- 6,7%
Charges nettes sur couverture	- 58 396	- 59 589	1 193	- 2,0%
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	- 265 477	- 282 174	16 697	- 5,9%

Le coût de l'endettement s'améliore de + 16,6 M€, sous l'effet des refinancements et des restructurations de couverture.

3.2.7.5. Résultat financier

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Coût de l'endettement financier net	- 265 477	- 282 174	16 697	- 5,9%
Variations positives de juste valeur des instruments financiers	42 362	7 125	35 237	
Variations négatives de juste valeur des instruments financiers	- 183 958	- 310 861	126 903	
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 141 596	- 303 736	162 140	- 53,4%
Produits financiers d'actualisation	40	95	- 55	
Charges financières d'actualisation	- 4 650	- 3 386	- 1 264	
Actualisation	- 4 610	- 3 291	- 1 319	40,1%
Effets actualisations et variations de juste valeur	- 146 206	- 307 027	160 821	- 52,4%
Charges nettes des provisions financières et autres	- 33 543	- 123 970	90 518	- 72,9%
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 445 226	- 713 171	267 945	- 37,6%

Les charges nettes des provisions financières et autres de l'exercice 2014 étaient principalement liées aux coûts de refinancement de la dette Imser du secteur Bureaux Italie.

En 2015, elles comprennent notamment les dépréciations d'actifs financiers (- 3,4 M€) et l'étalement des frais d'émission d'emprunts (- 29,5 M€ dont - 9,5 M€ d'amortissement exceptionnel suite aux refinancements).

3.2.7.6. Impôts

3.2.7.6.1. Impôts et taux retenus par zone géographique

<i>(En milliers d'euros)</i>	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	- 580	0	- 580	34,43%
Italie	- 419	851	432	31,40%
Allemagne	- 5 267	- 26 986	- 32 253	15,83%
Belgique	- 638	- 6 310	- 6 948	33,99%
Luxembourg	- 888	- 940	- 1 828	30,00%
Pays-Bas	- 200	- 273	- 473	25,00%
Portugal	- 273	- 711	- 984	23,00%
TOTAL	- 8 265	- 34 369	- 42 634	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt.

L'impôt exigible en Allemagne est principalement lié à des plus-values de cessions (4,5 M€).

3.2.7.6.2. Impact résultat des impôts différés

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Bureaux France	0	29	- 29
Bureaux Italie	851	- 56 123	56 974
Hôtels et Murs	- 8 242	- 8 478	236
Résidentiel Allemagne	- 26 978	- 17 832	- 9 146
Résidentiel France	0	1 312	- 1 312
Parkings	0	0	0
TOTAL	- 34 369	- 81 092	46 723

La charge d'impôt différé du secteur Résidentiel Allemagne est essentiellement liée aux accroissements de valeurs des actifs.

La charge d'impôt différé du secteur Bureaux Italie de l'année 2014 s'explique principalement par la modification du régime SIQ italien générant une annulation d'environ 61 M€ d'impôt différé net actif.

3.2.7.6.3. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SIIQ 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'IMPOT PAR SECTEUR D'IMPOSITION

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition	France (SIIC) Italie (SIIQ)	France Droit Commun	Etranger Droit Commun	31/12/2015
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	476 729	196	185 628	662 553
Charges d'impôts effectifs constatées	6	- 154	- 42 486	- 42 634

TABLEAU DE LA PREUVE D'IMPOT 2015

(En milliers d'euros)	31/12/2015
Résultat net avant impôt	709 929
Résultat des sociétés mises en équivalence	-47 376
Résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence	662 553
- dont sociétés SIIC/SIIQ	476 729
- dont sociétés soumises à l'impôt	185 824
Impôt théorique à 34,43% (A)	-63 985
Effet des différentiels de taux	31 787
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	144
Effet des différences permanentes	-2 675
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	3 627
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-8 147
Total effets fiscaux de l'exercice (B)	24 736
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs (C)	-3 391
CHARGES D'IMPÔTS EFFECTIFS CONSTATÉES DES SOCIÉTÉS SOUMISES À L'IMPÔT (A)+(B)+(C)	-42 640
Taux effectif global d'impôt	22,95%

Les charges d'impôts effectifs constatées sont principalement liées au secteur Résidentiel Allemagne.

3.2.8. Autres éléments d'information

3.2.8.1. Rémunérations et avantages consentis au personnel

3.2.8.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2015, les charges de personnel s'élèvent à 70,2 M€ contre 69,9 M€ au 31 décembre 2014. Compte tenu de la présentation de l'État du Résultat Net au format Epra, la charge de personnel de l'exercice est inclus dans le poste Frais de structure pour 59,7 M€ et dans le poste « Dépenses des autres activités » à hauteur de 10,5 M€ (secteur Parkings).

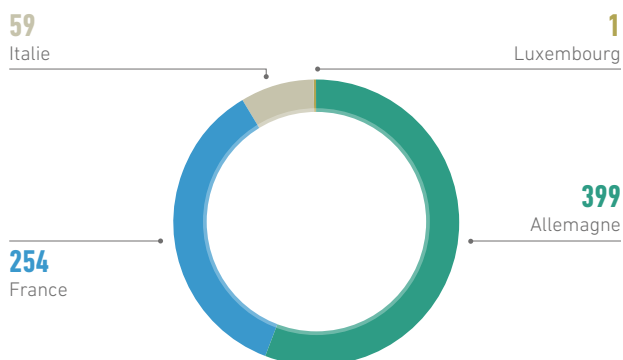
3.2.8.1.1.1. Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2015 des sociétés consolidées en intégration globale, hors secteur Parkings, s'élève à 713 personnes.

L'effectif moyen sur l'année 2015 est de 709,7 salariés.

L'effectif moyen du secteur Parkings est de 243,7 collaborateurs sur l'année 2015.

EFFECTIF PAR PAYS EN NOMBRE DE SALARIÉS



3.2.8.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2015, des actions gratuites ont été attribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

Plan de février 2015	France sans condition de performance	France avec condition de performance	Italie avec condition de performance	Allemagne sans condition de performance
Date d'attribution	19/02/2015	19/02/2015	19/02/2015	19/02/2015
Nombre d'actions attribuées	5 071	20 000	5 500	3 000
Cours de l'action à la date d'attribution	93,75 €	93,75 €	93,75 €	93,75 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans
Coût de privation des dividendes	- 13,25 €	- 13,25 €	- 17,78 €	- 17,78 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	80,50 €	80,50 €	75,97 €	75,97 €
Méthode « forward Price » – décote incessibilité pendant 2 ans	1,12 €	1,12 €		
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et la décote d'incessibilité	79,38 €	79,38 €	75,97 €	75,97 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition, de la décote d'incessibilité, du turnover et le cas échéant des conditions de performance	68,06 €	51,05 €	46,41 €	61,88 €

En 2015, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de 33 571 actions. Cette charge est constatée en résultat financier de la période.

En fin d'année, la société prévoit un nouveau plan d'actions gratuites qui sera approuvé lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016. Le nombre d'actions qui devrait être attribué est de 63 290 actions.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2015 est de 4 428 K€. Elle est présentée au compte de résultat EPRA sur la ligne « Actualisation des dettes et créances ».

Elle intègre les effets des plans 2011 (Allemagne – Italie) pour 13 K€, 2012 pour 441 K€, 2013 pour 955 K€, 2014 pour 2 311 K€ et 2015 pour 708 K€.

3.2.8.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Le résultat par action dilué tient compte de la dilution induite par la prise en compte des actions gratuites non encore émises mais déjà attribuées.

Pour répondre aux exigences de la norme IAS 33 §. 9, le résultat par action est également calculé sur la base du résultat des activités poursuivies part du groupe.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
PART DU GROUPE <i>(en milliers d'euros)</i>	481 472	494 455
Nombre d'action moyen non dilué	65 670 922	65 670 922
Impact total dilution	369 607	369 607
<i>Nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾</i>	<i>369 607</i>	<i>369 607</i>
Nombre d'action moyen dilué	66 040 529	66 040 529
Résultat par action non dilué <i>(en euros)</i>	7,33	7,53
Impact dilution – Actions gratuites <i>(en euros)</i>	- 0,04	- 0,04
RÉSULTAT PAR ACTION DILUÉ <i>(en euros)</i>	7,29	7,49

⁽¹⁾ Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Plan 2012	11 300
Plan 2013	72 784
Plan 2014	188 662
Plan 2015	96 861
Total	369 607

Conformément à la norme IAS 33 « Résultat par action », l'impact de la dilution lié à la conversion des Orname France au 1^{er} janvier 2015 n'est pas pris en compte parce que ce dernier est relatif.

3.2.8.3. Engagements hors bilan

3.2.8.3.1. Engagements donnés

Les garanties financières données sont détaillées en note 3.2.6.11.1.

3.2.8.3.1.1. Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés au périmètre du groupe		156,2	149,6
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements sur les entités <i>ad hoc</i> non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques ⁽¹⁾	2016	40,6	59,5
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations – Garanties de passif ⁽²⁾	31/12/2018	14,7	0,0
Engagements de conservation (article 210 E) – Valeur d'expertise des actifs concernés	2016	94,9	90,1
Autres ⁽³⁾		6,0	0,0
Engagements liés au financement		5 254,5	4 850,6
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		5 254,5	4 850,6
Engagements liés aux activités opérationnelles		1 212,1	1 117,9
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)		0,0	0,0
Engagements donnés liés au développement de l'activité		166,8	1 058,5
Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽⁴⁾		165,6	616,7
Engagement d'indemnités sur projet d'acquisition/travaux		1,2	441,8
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		134,9	17,1
Travaux restant à engager immeubles de placement ⁽⁵⁾		134,9	16,6
Garantie d'honoraires de gestion		0,0	0,5
Engagements liés aux cessions d'actifs		910,4	42,3
Garanties locatives sur actifs vendus		0,0	1,5
Promesses de ventes d'actifs données		910,4	40,8

⁽¹⁾ Foncière Des Murs s'est engagée à participer au financement des acquisitions à réaliser par sa filiale FDM Management (mise en équivalence), par voie d'augmentation de capital jusqu'à 8,4 M€ et par voie de souscription à l'emprunt obligataire pour un montant maximum de 32,2 M€.

⁽²⁾ Dans le cadre de la cession des sociétés Garonor France III, Melun7 et de la Logistique Allemagne, Foncière Europe Logistique a consenti une garantie de passif de 14,67 M€, à échéance du 31 décembre 2018.

⁽³⁾ Dans l'activité abandonnée, les sociétés Bollène se sont engagées à déposer des permis de construire et à construire sous peine de résiliation de la vente (valeur d'expertise des tranches non construites : 6 M€).

^[4] Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement :

(En millions d'euros)	Montant des travaux signés ^[*]	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Bose Saint Germain	17,7	16,5	1,2	T1-2016
Nancy O'IGIN	18,8	7,0	11,8	T2-2017
Issy Grenelle	41,0	5,2	35,9	T3-2017
Meudon Canopée	11,3	5,7	5,6	2019
Toulouse Riverside	3,2	1,8	1,4	2017
Meudon Opale	13,9	10,3	3,6	2018
Lyon Silex 2 ^e tranche	9,9	5,9	4,1	2018
Schlumberger Montpellier	7,7	6,4	1,2	T1-2016
Montpellier Pompignane	1,9	0,7	1,2	
Lyon Silex 1 ^{re} tranche	33,1	14,8	18,3	T1-2017
Saint Mandé clinique	16,7	11,9	4,8	T3-2016
Paris Traversière	23,8	1,0	22,8	2017
Levallois Anatole France (Thais)	21,3	6,3	14,9	T1-2017
Total Bureaux France	220,2	93,4	126,7	
Ferrucci	23,5	0,6	22,9	
Total Bureaux Italie	23,5	0,6	22,9	
B&B Torcy	7,1	6,1	1,0	T1-2016
B&B Potsdam	5,4	1,7	3,7	T2-2016
B&B Konstanz	6,1	3,2	2,9	T2-2016
B&B Hamburg East	11,0	5,5	5,5	T2-2016
B&B Duisburg	5,4	4,9	0,6	T1-2016
B&B Berlin	5,2	3,2	2,1	T2-2016
Total Hôtels et Murs	40,3	24,5	15,8	
Atemi	0,2	0,0	0,2	
Total Résidentiel France	0,2	0,0	0,2	
TOTAL GÉNÉRAL	284,2	118,5	165,6	

^[*] Le montant des marchés travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière.

^[5] Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement :

(En millions d'euros)	Montant des travaux signés ^[*]	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Échéance
Nancy O'IGIN	1,2	0,0	1,2	
Green Corner	1,0	0,0	1,0	
Travaux de modernisation des ascenseurs	5,9	0,0	5,9	2016-2020
Schievano	55,6	5,1	50,5	
Telecom Italia	37,8	0,0	37,8	
Total Bureaux France & Italie	101,5	5,1	96,4	
Hôtels Accor	10,0	0,0	10,0	2016
Clinique maison de santé de Bellevue-Meudon	6,0	0,0	6,0	T1-2017
Club Med Da Balaia	12,0	5,2	6,8	T2-2016
Meininger Munich	15,7	0	15,7	2016-2018
Total Hôtels et Murs	43,7	5,2	38,5	
TOTAL GÉNÉRAL	145,2	10,3	134,9	

^[*] Le montant des marchés travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière.

3.2.8.3.1.2. 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 3.2.1.6.15.
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.2.8.2), la société Foncière des Régions s'engage à livrer (par acquisition ou création) 369 607 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Dans le cadre du projet New Vélizy réalisé par la SCI Lenovilla, Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement à Predica en date du 1^{er} février 2013 dont les modalités sont les suivantes :
 - 4% par an sur les sommes investies au cours de la période de 17 mois commençant le 1^{er} août 2014
 - 7,1% par an sur les sommes investies au cours de la période commençant après la période de 17 mois et jusqu'à la date du premier loyer quittancé.
- La société Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement au profit de son partenaire Crédit Agricole Assurances, dans le cadre d'un protocole d'investissement

visant la construction d'un ensemble immobilier loué à Eiffage. Cette garantie pourrait être exercée par le partenaire dans les cas où les dividendes reçus de la SCI 11, place de l'Europe seraient insuffisants pour couvrir un rendement minimum de 4% par an des fonds apportés par Crédit Agricole Assurances sur le projet Campus Eiffage. Cette garantie est ouverte à compter du lancement des travaux et jusqu'à la fin de période de franchise accordée au locataire, soit jusqu'en septembre 2017.

- 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% par an sur les sommes investies au cours de la période commençant à la date de réalisation et prenant fin à la plus proche des deux dates suivantes : le 30 novembre 2016 ou le 28 février 2017
 - 3,5% par an au cours de la période de 18 mois commençant le lendemain de la date de fin des 3%,
 - 7% par an au cours de la période commençant le lendemain de la date de fin des 3,5% et prenant fin à la date du premier loyer.

3.2.8.3.1.3. Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations au 31 décembre 2015 sont présentées pour la quote-part appartenant au groupe.

Engagements hors bilan donnés (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés au périmètre du groupe		50,7	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		17,5	0,0
Engagements de conservation (article 210 E) – Valeur d'expertise des actifs concernés		33,2	0,0
Engagements liés au financement		218,7	153,0
Garanties financières données		218,7	153,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		43,6	86,5
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		43,0	85,6
Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽¹⁾		43,0	85,6
Engagement d'acquisition			
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,6	0,9
Complément de prix			
Travaux restant à engager immeubles de placement ⁽²⁾		0,6	0,9

⁽¹⁾ Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement :

(En millions d'euros)	Montant des travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Euromed H – Hôtels	17,0	15,2	1,8	T1-2016
Euromed Bâtiment I (Calypso)	13,6	11,6	2,0	T2-2016
Euromed BH2 – Bureaux (Floréal)	17,5	8,1	9,4	2016
Euromed L – Bureaux (Hermione)	13,2	7,0	6,2	2016
Dassault Systèmes Extension	37,8	25,6	12,1	2016
Total Bureaux France	99,1	67,5	31,6	
Motel One Porte Dorée – VEFA Vinci	17,5	6,1	11,4	T4-2017
Total Hôtels et Murs	17,5	6,1	11,4	
TOTAL GÉNÉRAL	116,7	73,7	43,0	

⁽²⁾ Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement :

(En millions d'euros)	Montant des travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Euromed Bâtiment I (Calypso)	0,2	0,0	0,2	
Lenovilla – New Vélizy extension	2,4	2,0	0,4	2018
Total Bureaux France	2,6	2,0	0,6	
TOTAL GÉNÉRAL	2,6	2,0	0,6	

3.2.8.3.2. Engagements reçus

3.2.8.3.2.1. Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés au périmètre du groupe		42,6	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		40,6	0,0
Autres		2,0	0,0
Engagements liés au financement		1 249,4	1 409,5
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 249,4	1 409,5
Engagements liés aux activités opérationnelles		1 610,7	253,2
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)		0,0	0,0
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité		0,0	17,1
Engagement d'indemnités sur projet de cession ⁽¹⁾		2,5	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		397,4	236,1
Promesses de vente d'actifs reçues		910,4	0,0
Travaux restant à engager (immobilisations)		300,5	0,0

⁽¹⁾ Dans l'activité abandonnée (logistique), une promesse de vente a été signée pour un montant de 101 M€ (inclus dans les promesses de cession). La réitération des actes est prévue le 31 mars 2016. En cas de non-réalisation de la vente, une indemnité de 2,5 M€ versée chez le notaire sera acquise à Foncière Europe Logistique.

3.2.8.3.2.2. Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations au 31 décembre 2015 sont présentées pour la quote-part appartenant au groupe.

Engagements hors bilan reçus (En milliers d'euros)	Échéance	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés au périmètre du groupe		17,5	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		17,5	0,0
Engagements liés au financement		16,0	0,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		16,0	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		43,6	0,0
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)		0,0	0,0
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité		0,0	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		0,0	0,0
Travaux restant à engager (immobilisations)		43,6	0,0

3.2.8.3.2.3. 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 résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 5,4 années, contre 5,3 années au 31 décembre 2014.

HÔTELS ET MURS

Typologie des baux	Maisons de retraite	Hôtels Accor	Club Med
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	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 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 de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI
Durée	12 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes

Typologie des baux	Restaurants Courtepaille	Jardiland	Restaurants Quick
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	12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes

Typologie des baux	Sunparks	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	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
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	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)
Durée	15 ans fermes	12 ans fermes	20 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels et Murs s'établit à 10,7 années, contre 6,8 années au 31 décembre 2014.

3.2.8.3.2.4. Paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

(En millions d'euros)	Bureaux France	Hôtels et Murs
À moins d'1 an	239,7	124,3
Entre 1 à 5 ans	815,2	473,1
À plus 5 ans	275,4	589,0
TOTAL	1 330,4	1 186,5

3.2.8.4. 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 PARTIES LIÉES (EN K€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	518	342	16 188	Suivi des projets et investissements, Prêts
Euromed	Sociétés MEE	482	136	75 748	Suivi des projets et investissements, Prêts
Lénovilla	Sociétés MEE	4 041	0	44 643	Suivi des projets et investissements, Prêts
Latécoère 2	Sociétés MEE	6 923	116	17 491	Suivi des projets et investissements, Prêts

3.2.8.5. Rémunérations des dirigeants

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
DIRIGEANTS		
Avantages à court terme (fixe/variable)	3 096	2 919
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	140	152
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	3 236	3 071
ADMINISTRATEURS		
Jetons de présence	353	453

La part variable inclut les actions attribuées sur l'exercice 2015. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants, sur l'exercice 2015, 19 575 actions de performance qui seront livrées définitivement sous réserve de l'atteinte des conditions de performance, en 2018 et 2019.

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.

3.2.8.6. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 801	2 038	64%	66%	939	963	33%	31%	64	64	2%	2%
Émetteur	342	352	50%	50%	342	352	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	1 431	1 653	80%	78%	362	470	20%	22%				
Filiales mises en équivalence	28	34	9%	14%	235	142	72%	81%	64	64	20%	27%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	13				38	206	100%	100%				
Émetteur					28	33	100%	100%				
Filiales intégrées globalement	13				10	173	100%	100%				
Sous-total	1 814	2 038	64%	62%	977	1 169	34%	36%	64	64	2%	2%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales (juridique, fiscal, expertise)	40				334				0	60		100%
Émetteur	36				35							
Filiales intégrées globalement	4				124							
Filiales mises en équivalence					175					60		100%
TOTAL	1 853	2 038	57%	61%	1 310	1 169	41%	35%	64	124	2%	4%

3.2.9. Informations sectorielles

Basée sur l'organisation interne du groupe et répondant aux exigences d'IFRS 8, les secteurs opérationnels des activités de Foncière des Régions sont les suivants :

- ♦ Bureaux France
- ♦ Bureaux Italie
- ♦ Hôtels et Murs
- ♦ Résidentiel Allemagne
- ♦ Résidentiel France
- ♦ Parkings
- ♦ Corporate.

Le secteur Logistique n'est plus un secteur opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2014. Il est désormais reclassé en « activité abandonnée ».

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

3.2.9.1. Immobilisations incorporelles

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Concessions et autres Immobilisations	1 382	168	0	461	0	35 895	37 906
NET	1 382	168	0	461	0	35 895	37 906

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Concessions et autres Immobilisations	1 401	174	0	627	0	142 693	144 895
Net	1 401	174	0	627	0	142 693	144 895

Les immobilisations incorporelles du secteur Parkings diminuent principalement du fait du reclassement des actifs des sociétés de parkings en actifs destinés à être cédés.

3.2.9.2. Immobilisations corporelles

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	43 164	17 094	1	5 580	0	57	65 896
Autres Immobilisations	1 539	2 208	458	2 243	25	1 287	7 760
Immobilisations en cours	413	10 000	722	3 305	0	731	15 171
NET	45 116	29 302	1 181	11 128	25	2 075	88 827

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	44 304	18 750	2	5 799	0	61	68 916
Autres Immobilisations corporelles	1 880	1 152	343	2 353	26	1 312	7 066
Immobilisations en cours	403	0	189	2 344	0	718	3 654
Net	46 587	19 902	534	10 496	26	2 091	79 636

3.2.9.3. Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Immeubles de Placement	4 525 730	3 470 730	3 100 133	3 462 631	576 633	0	15 135 857
Actifs destinés à être cédés en exploitation	147 905	161 345	386 172	129 604	29 141	102 147	956 314
Immeubles en développement	344 575	219 390	28 631	0	0	0	592 596
TOTAL	5 018 210	3 851 465	3 514 936	3 592 235	605 774	102 147	16 684 767

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Immeubles de Placement	3 724 873	3 736 760	3 179 078	2 611 171	737 409	0	13 989 291
Actifs destinés à être cédés en exploitation	193 014	146 252	34 414	128 744	34 541	0	536 965
Immeubles en développement	343 872	149 740	29 708	0	22 680	0	546 000
Total	4 261 759	4 032 752	3 243 200	2 739 915	794 630	0	15 072 256

Le total des immeubles de placement progresse sensiblement dans le secteur Bureaux France (4 526 M€ en 2015 contre 3 725 M€ en 2014), principalement sous l'effet du passage en intégration globale de la société Latécoère (DS Campus) pour 323 M€. Il en est de même dans le secteur Résidentiel Allemagne (3 463 M€ en 2015 contre 2 611 M€ en 2014), où l'augmentation est liée principalement à l'effet des acquisitions (884 M€) et des travaux (54 M€).

3.2.9.4. Immobilisations financières

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Corporate	Total
Prêts	154 594	0	19 204	3 004	244	33	0	177 079
Comptes courants	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Actifs Financiers	743	10 602	13	10 807	2	22	674	22 863
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	0	2 041	2 041
Créances sur actifs financiers	0	8 221	0	586	0	0	0	8 807
Participation dans les entreprises associées	64 283	20 322	94 772	0	0	0	0	179 376
NET	219 620	39 145	113 989	14 397	246	55	2 715	390 166

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Corporate	Total
Prêts	117 671	0	6 771	10 004	250	34	0	134 730
Comptes courants	0	0	302	0	0	0	0	302
Autres Actifs Financiers	0	14 742	133	6 904	2	1 500	17 853	41 134
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	0	2 274	2 274
Créances sur actifs financiers	0	5 774	0	568	0	0	0	6 342
Participation dans les entreprises associées	118 206	1 262	69 250	0	0	0	0	188 718
Net	235 877	21 778	76 456	17 476	252	1 534	20 127	373 500

3.2.9.5. Stocks et en-cours

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Stocks et en-cours	1 055	34 075	0	4 510	2 920	103	42 663
TOTAL	1 055	34 075	0	4 510	2 920	103	42 663

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Total
Stocks et en-cours	850	63 305	0	5 412	3 209	152	72 928
Total	850	63 305	0	5 412	3 209	152	72 928

Les stocks du secteur Bureaux Italie diminuent suite au transfert d'un actif situé à Milan, via Boscovich de l'activité de « trading » à la ligne Immeubles de placement pour 23 M€.

Les stocks du secteur Résidentiel France (pour 3 M€) concernent une partie de l'ensemble immobilier Atemi situé à Marseille et qualifié d'activité de marchands de biens (car destiné à la revente).

3.2.9.6. Contribution aux capitaux propres

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parking	Corporate	Activité abandonnée	Total
Capitaux propres part du groupe	4 884 785	- 350 229	120 082	19 901	125 062	- 18 469	- 1 972	- 139 837	4 639 323
Intérêts non contrôlants	265 876	914 723	1 179 084	543 762	161 509	23 930	0	0	3 088 884
CAPITAUX PROPRES	5 150 661	564 494	1 299 166	563 663	286 571	5 461	- 1 972	- 139 837	7 728 207

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parking	Corporate	Activité abandonnée	Total
Capitaux propres part du groupe	4 354 224	- 297 509	83 054	- 21 549	138 895	- 18 247	- 985	- 79 876	4 158 007
Intérêts non contrôlants	158 786	979 625	1 363 985	422 033	193 341	23 872	0	36	3 141 678
Capitaux propres	4 513 010	682 116	1 447 039	400 484	332 236	5 625	- 985	- 79 840	7 299 685

3.2.9.7. Passifs financiers

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parking	Corporate	Total
Total emprunts portant intérêts	922 812	2 140 296	1 484 327	1 585 698	225 259	23 518	2 026 241	8 408 151
Total emprunts CT portant intérêts	18 881	39 083	32 717	176 521	16 312	1 732	798 227	1 083 473
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	941 693	2 179 379	1 517 044	1 762 219	241 571	25 250	2 824 468	9 491 624

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parking	Corporate	Total
Total emprunts portant intérêts	702 295	1 867 129	1 341 582	1 378 665	387 407	63 896	1 967 736	7 708 710
Total emprunts CT portant intérêts	34 171	482 759	22 610	22 651	92 488	9 064	540 464	1 204 207
Total emprunts LT & CT	736 466	2 349 888	1 364 192	1 401 316	479 895	72 960	2 508 200	8 912 917

3.2.9.8. Instruments dérivés

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parking	Corporate	Total
Dérivés actifs	955	0	9 168	4 246	58	8	39 640	54 075
Dérivés passifs	18 724	69 367	118 314	51 230	7 521	9 497	322 731	597 384
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	17 769	69 367	109 146	46 984	7 463	9 489	283 091	543 309

2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parking	Corporate	Total
Dérivés actifs	113	0	3 658	6 271	123	16	50 065	60 246
Dérivés passifs	31 563	63 706	172 741	64 376	8 061	10 828	266 652	617 927
Instruments Financiers Nets	31 450	63 706	169 083	58 105	7 938	10 812	216 587	557 681

3.2.9.9. Résultat

Pour répondre à la norme IFRS 12, §B11, les transactions intersecteur, notamment les honoraires de gestion, sont présentées distinctement dans cette présentation.

2015 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Corporate	Intercos inter- secteur	31/12/2015
Loyers	260 091	210 615	203 564	190 301	21 764	0	0	- 1 194	885 141
Charges locatives non récupérées	- 5 843	- 25 062	- 225	- 4 984	- 4 821	- 166	- 19	168	- 40 952
Charges sur Immeubles	- 6 450	- 8 988	- 2 940	- 15 122	- 2 283	- 347	- 20	7 703	- 28 447
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 439	- 1 943	- 35	- 3 066	- 180	0	0	0	- 5 663
Loyers nets	247 359	174 622	200 364	167 129	14 480	- 513	- 39	6 677	810 079
Revenus de gestion et d'administration	15 259	- 418	7 185	5 211	96	0	9 479	- 21 152	15 660
Frais liés à l'activité	- 2 590	0	- 5 320	- 236	- 440	0	0	3 917	- 4 669
Frais de structure	- 13 994	- 18 288	- 10 339	- 36 961	- 3 729	- 14	- 25 517	9 457	- 99 385
Frais de développement	- 559	0	- 504	0	- 13	0	- 1	0	- 1 077
Coûts de fonctionnement nets	- 1 884	- 18 706	- 8 978	- 31 986	- 4 086	- 14	- 16 039	- 7 778	- 89 471
Revenus des autres activités	10 796	0	0	4 858	0	41 601	644	- 14	57 885
Dépenses des autres activités	0	- 733	0	- 4 855	0	- 28 737	196	0	- 34 129
Résultat des autres activités	10 796	- 733	0	3	0	12 864	840	- 14	23 756
Amortissements des biens d'exploitation	- 2 405	- 1 063	114	- 1 077	- 5	- 10 375	- 8	0	- 14 819
Variation nette des provisions et autres	- 468	- 53 359	- 146	- 34	139	- 791	244	1 115	- 53 300
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	253 398	100 761	191 354	134 035	10 528	1 171	- 15 002	0	676 245
Produits de cessions des immeubles en stock	0	1 230	0	3 910	309	0	0	0	5 449
Variation nette des immeubles en stock	0	- 7 720	0	- 3 831	- 289	- 28	0	0	- 11 868
Résultat net des immeubles en stock	0	- 6 490	0	79	20	- 28	0	0	- 6 419
Produits des cessions d'actifs	93 911	203 245	71 848	69 302	217 017	1	0	0	655 324
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 91 393	- 204 204	- 75 158	- 64 069	- 217 754	- 1	- 10	0	- 652 589
Résultat des cessions d'actifs	2 518	- 959	- 3 310	5 233	- 737	0	- 10	0	2 735
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	313 795	99 353	112 521	93 886	9 507	0	0	0	629 062
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 39 206	- 111 041	- 19 331	- 8 655	- 5 822	0	0	0	- 184 055
Résultat des ajustements de valeurs	274 589	- 11 688	93 190	85 231	3 685	0	0	0	445 007
Résultat de cessions des titres	57	0	- 11	0	0	0	0	0	46
Résultat des variations de périmètre	- 1 470	3 900	- 1 982	- 10 480	0	0	0	0	- 10 032
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	529 092	85 524	279 241	214 098	13 496	1 143	- 15 012	0	1 107 582
Résultat des sociétés non consolidées	197	0	0	0	0	0	0	0	197
Coût de l'endettement financier net	- 26 015	- 64 551	- 49 141	- 61 033	- 6 118	- 2 733	- 55 886	0	- 265 477
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 77 129	- 81 454	8 794	6 214	742	1 237	0	0	- 141 596
Actualisation des dettes et créances	- 4 579	0	- 31	0	0	0	0	0	- 4 610
Variation nette des provisions financières et autres	- 9 003	- 9 725	- 8 413	- 4 751	- 1 503	- 148	0	0	- 33 543
Quote-part de résultat des entreprises associées	39 928	2 587	4 861	0	0	0	0	0	47 376
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	452 491	- 67 619	235 311	154 528	6 617	- 501	- 70 898	0	709 929
Impôts différés	0	851	- 8 242	- 26 978	0	0	0	0	- 34 369
Impôts sur les sociétés	- 256	- 419	- 2 262	- 5 263	- 366	301	0	0	- 8 265
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	452 235	- 67 187	224 807	122 287	6 251	- 200	- 70 898	0	667 295
Résultat des activités abandonnées									- 12 983
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	452 235	- 67 187	224 807	122 287	6 251	- 200	- 70 898	0	654 312
Intérêts minoritaires	- 19 845	34 512	- 136 208	- 48 845	- 2 422	- 32	0	0	- 172 840
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	432 390	- 32 675	88 599	73 442	3 829	- 232	- 70 898	0	481 472



2014 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels et Murs	Résidentiel Allemagne	Résidentiel France	Parkings	Corporate	Intercos inter- secteur	31/12/2014
Loyers	251 880	228 656	196 057	171 121	28 804	0	0	- 1 150	875 368
Charges locatives non récupérées	- 6 076	- 24 778	- 15	- 4 971	- 3 537	- 169	- 60	251 880	- 39 442
Charges sur Immeubles	- 6 114	- 7 345	- 2 826	- 14 890	- 3 748	- 395	- 11	7 309	- 28 020
Charges nettes des créances irrecouvrables	- 475	- 2 352	- 13	- 5 532	- 329	0	0	0	- 8 701
Loyers nets	239 216	194 181	193 203	145 728	21 190	- 564	- 71	6 323	799 206
Revenus de gestion et d'administration	15 034	9 318	5 385	5 365	65	0	10 308	- 21 910	23 325
Frais liés à l'activité	- 1 846	0	- 5 241	- 307	- 1 196	0	0	3 175	- 5 415
Frais de structure	- 15 144	- 23 285	- 8 470	- 34 360	- 5 750	- 1	- 26 037	10 068	- 102 979
Frais de développement	- 114	0	- 109	0	- 3	0	0	0	- 226
Coûts de fonctionnement nets	- 2 070	- 13 967	- 8 435	- 29 302	- 6 884	- 1	- 15 729	- 8 667	- 85 295
Revenus des autres activités	13 149	0	0	4 114	0	38 799	369	- 15	56 416
Dépenses des autres activités	0	0	0	- 2 780	0	- 26 540	- 155	0	- 29 475
Résultat des autres activités	13 149	0	0	1 334	0	12 259	214	- 15	26 941
Amortissements des biens d'exploitation	- 2 774	- 941	- 19	- 1 306	- 8	- 10 549	- 12	0	- 15 609
Variation nette des provisions et autres	1 143	- 15 125	300	- 5 058	631	- 791	- 67	2 599	- 16 368
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	248 664	164 148	185 049	111 396	14 929	354	- 15 665	0	708 875
Produits de cessions des immeubles en stock	343	9 297	0	3 847	277	0	0	0	13 764
Variation nette des immeubles en stock	- 490	- 10 467	0	- 4 601	- 218	- 38	0	0	- 15 814
Résultat net des immeubles en stock	- 147	- 1 170	0	- 754	59	- 38	0	0	- 2 050
Produits des cessions d'actifs	248 668	98 740	135 905	54 800	100 842	17 803	0	0	656 758
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 248 743	- 96 474	- 135 656	- 57 616	- 99 139	- 17 090	0	0	- 654 718
Résultat des cessions d'actifs	- 75	2 266	249	- 2 816	1 703	713	0	0	2 040
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	109 412	53 370	67 609	44 519	13 315	0	0	0	288 225
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 24 278	- 63 055	- 12 367	- 14 699	- 6 468	0	0	0	- 120 867
Résultat des ajustements de valeurs	85 134	- 9 685	55 242	29 820	6 847	0	0	0	167 358
Résultat de cessions des titres	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	0	0	0	2 026	- 78	0	0	0	1 948
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	333 576	155 559	240 540	139 672	23 460	1 029	- 15 665	0	878 171
Résultat des sociétés non consolidées	883	0	0	0	0	0	0	0	883
Coût de l'endettement financier net	- 24 924	- 91 640	- 55 395	- 50 278	- 6 510	- 3 736	- 49 691	0	- 282 174
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 91 211	- 132 570	- 61 039	- 7 033	- 8 386	- 3 497	0	0	- 303 736
Actualisation des dettes et créances	- 3 195	0	- 96	0	0	0	0	0	- 3 291
Variation nette des provisions financières et autres	- 6 575	- 105 015	- 4 325	- 3 094	- 4 753	- 208	0	0	- 123 970
Quote-part de résultat des entreprises associées	19 127	671	1 322	0	0	0	0	0	21 120
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	227 680	- 172 995	121 007	79 267	3 811	- 6 412	- 65 356	0	187 002
Impôts différés	- 35	- 56 123	- 8 478	- 17 832	1 312	0	0	0	- 81 092
Impôts sur les sociétés	- 2 375	- 4 149	- 856	- 3 499	99	506	0	0	- 10 274
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	225 270	- 233 267	111 673	57 936	5 222	- 5 906	- 65 356	0	95 636
Résultat des activités abandonnées									23 964
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	225 270	- 233 267	111 673	57 936	5 222	- 5 906	- 65 356	0	119 601
Intérêts minoritaires	- 10 881	115 008	- 82 495	- 23 012	- 2 023	2 282	0	0	- 1 121
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	214 390	- 118 260	29 177	34 924	3 199	- 3 624	- 65 356	0	118 479

3.2.10. Événements postérieurs à la clôture

3.2.10.1. Secteur Bureaux France

Fin janvier 2016, Foncière des Régions a renégocié 125 M€ de crédit corporate (extension de la maturité et amélioration des conditions financières).

Début février, Foncière des Régions a également sécurisé le refinancement du portefeuille Orange pour 300 M€, sur une maturité de 10 ans.

3.2.10.2. Secteur Hôtels et Murs

Signature du développement d'un hôtel à Munich, dont la livraison est prévue en 2017, pour 29,5 M€. Il s'agit du premier partenariat conclu avec l'opérateur hôtelier Meininger.

Acquisition de 5 hôtels NH en Allemagne en 2017 pour 127 M€ avec paiement d'un acompte réalisé au 1^{er} trimestre 2016 pour un montant de 52 M€.

3.2.10.3. Secteur Résidentiel Allemagne

Vente début janvier 2016 d'un portefeuille d'actifs de 95 M€.

3.2.10.4. Évolution des droits de mutation

Au 31 décembre 2015, la hausse des droits de mutation votée par le Conseil de Paris en novembre 2015 (+ 70 bps) et la taxe additionnelle sur les cessions à usage de bureaux en Île-de-France de la Loi de Finances Rectificative pour 2015 (+ 60 bps) ne sont pas appréhendées par les experts pour calculer la valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2015.

L'impact théorique de l'évolution des droits de mutation sur les valeurs d'expertise a été estimé à - 38,3 M€ en données consolidées.

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- ♦ le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière des Régions, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ♦ la justification de nos appréciations ;
- ♦ la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ♦ La note 3.2.1.6.3 « Immeubles de placement (IAS 40) » relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de votre société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par ces experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2015.
- ♦ Les notes 3.2.1.6.13 « Passifs financiers » et 3.2.1.6.14 « Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe des états financiers consolidés traitent de l'évaluation de certains instruments financiers. A ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris-La Défense, le 22 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Sophie Duval Jean-Roch Varon



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

3.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015 275

3.4.1.	Bilan	275
3.4.2.	Compte de résultat	277

3.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS 279

3.5.1.	Événements significatifs de l'exercice	279
3.5.2.	Principes, règles et méthodes comptables	280

3.5.3.	Explications des postes du bilan	283
3.5.4.	Notes sur le compte de résultat	294
3.5.5.	Engagements hors bilan	301
3.5.6.	Renseignements divers	304

3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 313

3.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

3.4.1. Bilan

ACTIF

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2015 Brut	Amortissements & Provisions	Net	31/12/2014 Net
Immobilisations incorporelles :	3.5.3.1.1	39 134	15 580	23 553	21 468
Frais d'établissement		0	0	0	0
Logiciels, droits et valeurs similaires		16 623	15 580	1 042	1 369
Fonds commercial ⁽¹⁾		22 181	0	22 181	20 076
Immobilisations incorporelles en cours		331	0	331	23
Immobilisations corporelles :	3.5.3.1.1	693 570	97 531	596 040	545 370
Terrains		178 026	3 636	174 390	149 909
Constructions		463 566	91 494	372 072	277 434
Installations techniques, matériel et outillage		0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		4 218	2 401	1 817	2 133
Immobilisations corporelles en cours		47 761	0	47 761	115 895
Avances et acomptes		0	0	0	0
Immobilisations financières :		5 142 530	542 771	4 599 759	4 166 892
Participations	3.5.3.1.2	4 334 551	538 099	3 796 451	3 625 697
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	4 132	20	4 112	2 589
Prêts	3.5.3.1.3	803 847	4 652	799 195	538 597
Autres immobilisations financières		1	0	1	8
Total I – Actif Immobilisé	3.5.3.1	5 875 235	655 882	5 219 352	4 733 730
Stocks et en-cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.5.3.2.1	116 295	2 988	113 307	188 098
Créances Clients et Comptes rattachés		9 083	1 752	7 332	8 300
Autres créances		107 212	1 236	105 975	179 798
Valeurs mobilières de placement :	3.5.3.2.2	701 581	0	701 581	575 034
Actions propres	3.5.3.1.4	154	0	154	2 354
Autres titres		701 427	0	701 427	572 680
Disponibilités		32 000	0	32 000	1 667
Charges constatées d'avance	3.5.3.2.3	5 416	0	5 416	6 764
Instruments de trésorerie	3.5.3.2.3	3 612	0	3 612	5 177
Total II – Actif Circulant	3.5.3.2	858 903	2 988	855 916	776 739
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.3	9 978	0	9 978	12 198
Primes de remboursement des emprunts (IV)		2 300	0	2 300	2 877
Écarts de conversion Actif (V)		0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		6 746 416	658 870	6 087 546	5 525 545

⁽¹⁾ Malus de fusion.

PASSIF

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES :		2 732 551	2 563 326
Capital [dont versé 199 889 K€]		199 889	188 051
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 449 065	2 291 130
Écarts de réévaluation		83 597	84 146
Réserves et report à nouveau :		20 714	20 153
Réserve légale		19 980	18 899
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		549	706
Autres réserves		0	0
Report à nouveau		185	548
Résultat de l'exercice		205 607	186 513
Subvention d'investissement		0	0
Provisions réglementées		54 472	53 874
Total I – Capitaux propres	3.5.3.3	3 013 344	2 823 866
AUTRES FONDS PROPRES			
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Total I bis – Fonds propres		0	0
Provisions pour risques		47 631	51 289
Provisions pour charges		2 225	1 699
Total II – Provisions pour risques et charges	3.5.3.4	49 857	52 988
DETTES			
Dettes financières :	3.5.3.5	2 986 544	2 615 285
Emprunts obligataires convertibles	3.5.3.5.1	804 376	804 400
Autres emprunts obligataires		1 205 273	1 205 329
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		824 755	510 035
Emprunts et dettes financières diverses		152 141	95 522
Avances et acomptes reçus		7 210	6 851
Dettes d'exploitation :		18 308	17 303
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 141	2 811
Dettes fiscales et sociales		11 925	12 766
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		242	1 726
Dettes diverses :		12 282	9 251
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		11 683	7 357
Autres dettes		599	1 894
Instruments de trésorerie		0	0
Produits constatés d'avance		0	0
Total III – Passif Circulant	3.5.3.5	3 024 345	2 648 691
Écarts de conversion Passif (IV)		0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		6 087 546	5 525 545
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		18 535	62 478

3.4.2. Compte de résultat

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS D'EXPLOITATIONS			
Production vendue [biens et services]		67 946	74 203
Montant net du chiffre d'affaires	3.5.4.1.1	67 946	74 203
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	3.5.4.1.2	7 616	5 105
Autres produits		9	2 678
Total I – Produits d'exploitations		75 571	81 986
CHARGES D'EXPLOITATIONS			
Autres achats et charges externes		21 204	17 662
Impôts, taxes et versement assimilés		7 797	8 948
Salaires et traitements		15 515	15 965
Charges sociales		6 495	7 265
Dotations aux amortissements et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		20 495	20 156
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		2 665	6 458
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		192	99
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 288	340
Autres charges		2 750	3 299
Total II – Charges d'exploitations	3.5.4.1.3	78 402	80 190
1. Résultat d'exploitation (I – II)		- 2 831	1 795
PRODUITS FINANCIERS			
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée III		0	0
Pertes ou bénéfice transféré IV		2	0
De participation	3.5.4.2.1	352 795	291 271
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		3 446	12 084
Autres intérêts et produits assimilés		39 266	91 013
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	26 240	14 601
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3	8
Total V – Produits financiers	3.5.4.2	421 751	408 976
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et aux provisions		106 892	102 750
Intérêts et charges assimilées		107 412	138 982
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 333	4 371
Total VI – Charges financières	3.5.4.2	216 637	246 102
2. Résultat financier (V – VI)	3.5.4.2	205 114	162 874
3. Résultat courant avant impôts (I – II + III – IV + V – VI)		202 281	164 670
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		1 084	1 307
Sur opérations en capital		56 836	95 296
Reprises sur provisions et transferts de charges		1 327	1 479
Total VII – Produits exceptionnels	3.5.4.3	59 247	98 082



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Comptes individuels au 31 décembre 2015

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		128	119
Sur opérations en capital		54 356	72 799
Dotations aux amortissements et aux provisions		1 121	934
Total VIII – Charges exceptionnelles	3.5.4.3	55 606	73 851
4. Résultat exceptionnel (VII – VIII)	3.5.4.3	3 641	24 231
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	315	2 387
Total des produits (I + III + V + VII)		556 569	589 044
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		350 961	402 531
BÉNÉFICE OU PERTE		205 607	186 513

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 n'a pas acquis directement d'ensemble immobilier au cours de l'exercice 2015. En ce qui concerne les acquisitions indirectes, se référer au paragraphe 3.5.1.3 Mouvements de titres de participations.
- Foncière des régions a livré l'actif Green Corner, immeuble de 20 411 m² à Saint-Denis (Grand Paris), situé au pied du RER B et loué à 86% à la Haute Autorité de la Santé et à Systra.

Foncière des régions a renforcé ses liens avec ses partenaires en livrant 11 000 m² à Nanterre et 9 700 m² à Lille-Roubaix, loués pour 9 et 12 ans ferme au groupe Vinci ; la valeur d'expertise globale de ces trois immeubles s'élève à 211,4 M€.

- Foncière des régions a réalisé 78 M€ de travaux dont 56 M€ concernent les immeubles Respiro à Nanterre, Vinci à Lille-Roubaix et Green Corner. Parallèlement, un immeuble emblématique de Foncière des Régions, comptant près de 10 265 m² et près de 3 M€ de loyers annualisés, a été libéré pour être redéveloppé à court terme.

3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Les principaux actifs cédés sur l'exercice (hors activité de crédit-bail) sont :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2014
Lille J. Maillotte	228	1 075	847	739
Guesde Levallois	1 019	1 300	281	1 290
Villeurbanne Bd 11 novembre	5 753	10 000	4 247	10 000
Mougins Sophia Antipolis	4 441	3 900	- 541	3 900
TOTAL	11 441	16 275	4 834	15 929

3.5.1.3. Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

- Foncière des Régions a lancé une OPA sur les titres de Foncière des Murs et a fait l'acquisition de 10 881 538 actions, le taux de détention passe de 28,46% à 43,15%.
- Foncière des Régions a fait l'acquisition en novembre 2015 de la société Aberdeen Balanced Holding France 3, Holding de la société Omega B pour une valeur en titre de 105 K€. Cette société a ensuite été tupée en décembre 2015, mettant OMEGA B directement sous Foncière des Régions pour une valeur de 16 M€ après incorporation d'un prêt de 4 M€. Omega B détient un immeuble de 4 816 m² situé à Levallois pour une valeur de 24,7 M€ droits inclus.
- Par ailleurs, Foncière des régions a créé la SCI de la Marne et a apporté 14 M€ pour financer l'acquisition d'un terrain situé à Montrouge.

Acquisition d'actif indirect

- Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de Beni Stabili le 1^{er} juillet 2015, le taux de détention passe de 48,3% à 48,5 %, suite à la souscription de 3 604 076 actions.

Autre mouvement sur titres

- Foncière des Régions a perçu un acompte de liquidation sur les titres Technical Property Found1, de 18 M€. La liquidation définitive est prévue en 2016.

3.5.1.4. Activité locative

Green Corner : prise à bail de Systra sur une surface de 2 600 m² pour 9 ans fermes et un loyer de 0,9 M€ et de Casino sur 380 m² de surface commerciale en RDC.

3.5.1.5. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) avec effet rétroactif fiscal ont été réalisées en 2015 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	Date de l'opération	Objet de la société
SAS GFR Services	30/09/2015	Holding détentrice de titres des sociétés FDR Property, FDR Développement, FDR SGP et Foncière Europe Logistique
FDR 5	30/09/2015	Holding détentrice de titres des sociétés SCI Euromarseille 1, OPCI OFFICE CB21
FDR 6	30/09/2015	Holding détentrice de titres des sociétés SCI Euromarseille 2
SAS Blériot	31/10/2015	SAS détentrice de titres des sociétés Foncière Développement Logements, 288 rue Duguesclin, 15 rue Cuirassiers, OPCI OFFICE CB21
Aberdeen Balanced France Holding 3	31/12/2015	Holding détentrice des titres de la société OMEGA B

3.5.1.6. 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, et générant potentiellement :

- ♦ Remise en cause de l'imputation du déficit sur les plus-values, impact potentiel de 9,5 M€ : cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015
- ♦ Inclusion des plus-values de cessions dans la base de la CVAE, impact potentiel de 0,2 M€ : cette proposition de rectification est contestée et, sur la base de l'analyse des conseils, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2015
- ♦ Remise en cause du calcul du rabot financier, impact par le biais d'une réduction des déficits du secteur taxable de 1 M€ sur un total de 240 M€. Cette proposition de rectification est acceptée.

3.5.1.7. Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- ♦ création de 3 917 722 titres pour une valeur nominale de 11 753 166 € utilisées dans le cadre de l'augmentation de capital de Foncière des murs
- ♦ création de 28 453 titres pour une valeur nominale de 85 359 € dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites.

Le capital s'élève à 199 889 196 € au 31 décembre 2015 contre 188 050 671 € au 31 décembre 2014 soit une augmentation de 11 838 525 €. Il est composé de 66 629 732 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 € soit 199 889 196 €.

Au 31 décembre 2015, la société détient 52 319 actions propres.

3.5.1.8. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2015, Foncière des Régions a souscrit des lignes de crédit pour un montant de 358 850 K€ et procédé à des remboursements d'emprunt pour un montant de 215 K€.

3.5.1.9. Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers de l'exercice 2015 sont les suivants :

Total du bilan	6 087 546
Chiffre d'affaires	67 946
Dividendes reçus des filiales	352 791
Charges financières	216 637
Bénéfices de l'exercice	205 607

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 à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1^{er} janvier 2005.

3.5.2.1. 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.

Durées d'amortissement 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 appliqués 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 (VNC) supérieur à 10% de la VNC (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à plus 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 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.

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.

3.5.2.2. 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.
- ♦ 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.

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 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 provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- ♦ - 10% du montant total de la créance 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 clients tertiaires, les créances et les 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.

3.5.2.5. Instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser 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*).

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de *swaps* dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les soultes nettes liées aux renégociations de contrat de *swap* et les primes payées ou reçues sur les contrats de *cap* et de *floor* sont étalées sur la durée des contrats.

3.5.2.6. Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, 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 à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2013-02 de novembre 2013 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

Selon l'évolution des taux d'intérêts en fin d'exercice, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (*swap*, *cap* et *floor*) peut être enregistrée à la clôture lorsqu'elle correspond à la valorisation de la sur-couverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation).

3.5.2.9. Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de quatre 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 quit-tancés 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 comp-tabilisé 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 au 31/12/2014	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31/12/2015	
			TUP	Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties		
Immobilisations incorporelles		36 398	2 164	632	0	59	0	39 135
Concessions, logiciels		16 299			324			16 623
Malis de fusion		20 076	2 164			59 ⁽²⁾		22 181 ⁽²⁾
Immobilisations en cours		23		632 ⁽¹⁾	- 324			331
Immobilisations corporelles		640 145	0	77 950	0	24 524	0	693 570
Terrains		150 814			27 777 ⁽³⁾	2 776 ⁽⁴⁾		175 815
Terrains crédit-bail		2 747				536		2 211
Constructions		356 451			118 089 ⁽³⁾	14 806 ⁽⁴⁾		459 734
Constructions crédit-bail		8 829				4 997		3 832
Autres immobilisations corporelles		5 409			218 ⁽⁵⁾	1 409 ⁽⁵⁾		4 218
Immobilisations en cours		115 895		77 950 ⁽⁶⁾	- 146 084 ⁽³⁾			47 761 ⁽⁷⁾
Immobilisations financières		4 615 699	132 000	471 300	4 379	76 315	4 532	5 142 531
Titres de participations	3.5.3.1.2	4 070 089	28 697	254 097	4 379	18 179	4 532	4 334 551
Prêts	3.5.3.1.3	543 002	103 303	193 817		36 275		803 847
Titres immobilisés		2						2
Actions propres	3.5.3.1.4	2 598		23 386		21 854		4 130
Autres immobilisations financières		8				7		1
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		5 292 242	134 164	549 882	4 379	100 898	4 532	5 875 235

⁽¹⁾ L'augmentation du poste immobilisations incorporelles est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existants.

⁽²⁾ La cession de l'immeuble Guesde Levallois a généré une reprise du mali pour 59 K€.

Le mali de fusion d'un montant de 22 181 K€ correspond au mali de :

- BIF pour 3 214 K€
- AKAMA, mali technique affecté sur les titres Latécoère pour 13 914 K€
- FR Immo affecté sur les titres Palmer Plage, Palmer Montpellier et Dual Center pour 2 889 K€
- GFR Services affecté sur les titres Foncière Europe Logistique.

⁽³⁾ Impact des livraisons des projets en développement.

⁽⁴⁾ Outre les cessions décrites dans les événements significatifs, l'exercice enregistre la mise au rebut de composants pour une valeur brute de 2 508 K€.

⁽⁵⁾ L'augmentation du poste « autres immobilisations corporelles » correspond principalement à l'acquisition du mobilier et au développement de notre parc informatique pour 217 K€. La diminution de 1 409 K€ correspond aux mises au rebut de biens quasiment dépréciés à 100%.

⁽⁶⁾ Correspond notamment aux travaux sur les actifs Green Corner (26 824 K€), Nanterre Respiro (18 528 K€), et Le Quatuor à Roubaix (11 405 K€).

⁽⁷⁾ Le solde d'immobilisations en cours comprend les projets en développement : Issy Grenelle (5 156 K€), Nanterre Respiro (3 201 K€), Nancy Grand Cœur (6 898 K€), Meudon Canopée (5 661 K€), Green Corner (7 598 K€) et Bose (16 470 K€).

3.5.3.1.2. Variation des titres de participations

Sociétés	Valeur des titres (En milliers d'euros)	
Montant au 31/12/2014		4 070 089
TITRES INTÉGRÉS DANS LA SOCIÉTÉ SUITE AUX TUP		
Sociétés tuppées	Titres apportés	
	FDR Développement	1 852
	FDR SGP	1 395
GFR Services	FDR Property	37
	Foncière Europe Logistique	25
	OPCI CB21	0
FDR 5	Euromarseille 1	3 587
FDR 6	Euromarseille 2	3 564
GFR Blériot	288 rue Duguesclin	4 498
	15 rue des Cuirassiers	2 141
Abberdeen Balanced France Holding 3	Omega B	11 598
Total augmentation liée aux TUP		28 697
ACQUISITION DE TITRES ET ASSIMILÉS		
	Foncière des murs	2 674
	Beni Stabili SPA	2 246
	Abberdeen Balanced France Holding 3	105
AUGMENTATION DE CAPITAL		
	Foncière des murs	249 072
Total augmentation liée aux acquisitions		254 097
AUGMENTATION DES TITRES PAR INCORPORATION D'UN PRÊT		
	Omega B	4 379
Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt		4 379
DIMINUTION		
	Technical Property Fund 1	18 144
	Foncière Développement Logements	35
Total diminution		18 179
TITRES SORTIS DE LA SOCIÉTÉ SUITE À TUP		
	FDR 5	2 491
	FDR 6	1 051
	GFR Blériot	787
	Abberdeen Balanced France Holding 3	104
	GFR Services	99
Total diminution liée aux TUP		4 532
MONTANT AU 31/12/2015		4 334 551

3.5.3.1.3. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En milliers d'euros)
Prêts aux filiales	796 776
Intérêts courus sur prêts subordonnés	1 426
Prêts au personnel	295
Autres prêts	5 350
TOTAL AU 31/12/2015	803 847

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement et sont principalement constitués au 31 décembre 2015 des prêts suivants :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI Charenton	147 046	
Immeo ReWo Holding GmbH	106 100	12
SCI Euromarseille 1	46 496	
SCI Lenovilla	44 643	
SCI 11 Place de l'europe	32 568	
Snc Palmer Plage	31 700	
SCI Atlantis	30 000	
SCI Euromarseille 2	29 252	
Fédération	24 000	28
35/37 rue L. Guérin	21 800	
SCI Raphaël	19 000	
SCI Latécoère 2 ⁽¹⁾	17 491	
32 AV P. Grenier	17 100	
SCI Meudon Saulnier	17 000	
Oméga A	15 500	
Technical	13 422	52
Ruhl Côte d'azur	13 000	
Oméga C	11 200	
Oméga B	11 059	
9 rue Cuirassiers	10 600	
IW FDL Beteiligungs GmbH & Co KG	10 200	1
FDR 7	10 000	39
BGA Transaction	8 800	353
10/14 rue des Tanneurs	8 500	
15 rue des Cuirassiers	7 500	
IW Verwaltungs GmbH	7 150	1
Acopio Beteiligungs GmbH	6 900	1
GFR Kléber	6 800	273
40 rue J.J.Rousseau	6 400	
125 avenue Brancolar	6 400	
SCI Pompidou	6 000	
Snc Palmer Transaction ⁽²⁾	5 400	
SCI 2 rue de Verdun ⁽³⁾	3 200	
Autres	44 549	666
TOTAL	796 776	1 426

⁽¹⁾ Déprécié pour 2 424 K€ (cf. 3.5.3.1.2).

⁽²⁾ Déprécié pour 1 862 K€ (cf. 3.5.3.1.2).

⁽³⁾ Déprécié pour 366 K€ (cf. 3.5.3.1.2).

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 décembre 2017 au plus tôt à avril 2025 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4. Détail des actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	(En milliers d'euros)
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	50 582	4 130
Actions détenues par la société – croissance externe	0	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés	0	0
Actions détenues par la société lors de l'exercice de droits rattachés ORNANE	1 737	154

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 20 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2015.

3.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2014	Augmentations		Diminutions		TUP	Amort. 31/12/2015
			Dotations	TUP	Reprises et cessions	Imputation de composant		
Immobilisations incorporelles		14 929	651		0	0	0	15 580
Concessions, logiciels		14 929	651					15 580
Mali de fusion								0
Immobilisations corporelles		94 776	18 513		15 758	0	0	97 531
Constructions		66 329	15 106		5 083			76 352
Constructions crédit-bail		6 039	232		5 533			738
Autres immobilisations corporelles		3 277	510		1 386			2 401
Dépréciation/terrains et construction		16 100	2 665		3 756			15 009 ⁽¹⁾
Dépréciation/terrains et construction CB		3 031						3 031
Immobilisations financières		448 809	105 482	8 371	18 151	0	1 740	542 771
Participations	3.5.3.1.2	444 392	104 117	8 371	17 041		1 740	538 099
Prêt	3.5.3.1.3	4 406	1 345		1 099			4 652
Titres immobilisés								
Actions Propres		11	20		11			20
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS		558 514	124 646	8 371	33 909	0	1 740	655 882

⁽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. 3 actifs ont été dépréciés au 31 décembre 2015 pour 15 009 K€ à savoir Mougins pour 569 K€, Meudon Canopée pour 11 843 K€ et Nancy Grand Cœur pour 2 598 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)	31/12/2014	Dotations	TUP	Reprises	31/12/2015
Beni Stabili	296 096	44 753	0	0	340 849
Foncière Europe Logistique	131 208	58 204	0	0	189 412
Omega B	0	0	3 714	1 398	2 316
FDR Développement ⁽¹⁾	0	0	1 852	0	1 852
FDR Property	474	1 046	0	0	1 520
FDR 2 ⁽¹⁾	927	0	0	0	927
Palmer Transaction ⁽¹⁾	453	0	0	0	453
FDR SGP	0	0	492	40	452
GFR Ravinelle	114	23	0	0	136
SCI 2 rue de Verdun ⁽¹⁾	88	0	0	0	88
Eb2	0	61	0	0	61
Gespar	0	28	0	0	28
Snc Promomur ⁽¹⁾	0	1	0	0	1
FDR Participations ⁽¹⁾	0	1	0	0	1
SCI Latécoère 2 ⁽¹⁾	1	0	0	0	1
SCI avenue de la Marne ⁽¹⁾	0	1	0	0	1
Comédie	2	0	0	1	1
GFR Services	100	0	- 100	0	0
FDR 5	776	0	- 776	0	0
FDR 6	865	0	- 865	0	0
Euromarseille 2	0	0	2 313	2 313	0
Cœur d'Orly promotion	2	0	0	2	0
OPCI CB 21	13 284	0	0	13 284	0
SCI Meudon Saulnier	1	0	0	1	0
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	444 392	104 117	6 631	17 041	538 099

⁽¹⁾ La dépréciation des titres des sociétés Palmer transaction, 2 rue de Verdun, FDR 2, Promomurs, Latécoère 2, FDR Développement, FDR Participations et SCI avenue de la Marne ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en compte courant d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette.

Cours de Bourse et ANR des filiales cotées

Nom des filiales cotées	Cours de bourse moyen de décembre 2015	ANR triple net EPRA au 31/12/2015
Foncière Développement Logements	7,76	5,91
Foncière des Murs	25,92	23,86
Beni Stabili	0,70	0,76

3.5.3.1.7. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Créances et dépréciations (En milliers d'euros)	Valeurs brutes créances au 31/12/2015	Dépréciations au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Reprises TUP	Dépréciations 31/12/2015
Palmer Transaction	5 400	1 686	176	0	0	1 862
SCI 2 rue de Verdun	3 200	1 620	804	0	0	2 424
Latécoère 2		0	366	0	0	366
Meudon Saulnier	17 000	1 099	0	1 099	0	0
Prêts	43 091	4 406	1 346	1 099	0	4 652
GFR Services	0	153	0	0	153	0
FDR 2	16 766	396	756	0	0	1 152
Latécoère 2	0	78	0	78	0	0
Promomurs	86	0	5	0	0	5
FDR Participations	4	0	2	0	0	2
SCI avenue de la marne	16 977	0	69	0	0	69
Comptes courants ⁽¹⁾	33 833	628	832	78	153	1 228
Impayé acquéreur	10	0	8	0	0	8
Comptes débiteurs	10	0	8	0	0	8

⁽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 31/12/2015	Part à moins de 1 an
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	9 083	9 083
Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	2 650	2 650
Dont factures à établir	1 859	1 859
Autres créances	107 212	107 212
Comptes courants ⁽³⁾	103 377	103 377
Créances diverses	555	555
Créances de TVA	3 035	3 035
Compte courant mandant	144	144
TOTAL CRÉANCES	116 295	116 295

⁽¹⁾ L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dépréciation des comptes clients sur l'exercice pour un montant de 242 K€. Au 31 décembre 2015, la dépréciation totale s'établit à 1 752 K€ contre 1 942 K€ au 31 décembre 2014 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 2 245 K€ (cf. § 3.5.3.5 Dettes).

⁽³⁾ Une dépréciation de 1 228 K€ a été constatée sur les comptes courant des sociétés Promomurs, FDR participations, avenue de la marne et FDR 2 du fait de leur situation nette négative (cf. 3.5.3.1.2.2).

3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2015 à 5 212 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 31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31/12/2015
Compte à terme	565 000	340 000	210 000		695 000
V.M.P. ⁽¹⁾	6 297	15 751	16 836		5 212
Intérêts courus sur placements	1 383	1 215	1 383	0	1 215
Actions propres	2 354		2 354		0
Actions propres droits rattachés – Ornane ⁽²⁾	0		23	177	154
TOTAL	10 034	16 966		0	6 427

⁽¹⁾ Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2015, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

⁽²⁾ Au 31 décembre 2015, 1 737 actions propres sont allouées dans le cadre de conversions d'ORNANE en actions FDR.

3.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2015	Valeur brute au 31/12/2014
Charges d'exploitation constatées d'avance ⁽¹⁾	1 073	901
Charges financières constatées d'avance	4 343	5 862
Étalement des soultes	4 343	5 862
Total charges constatées d'avances	5 416	6 763
Instruments de trésorerie	3 612	5 177
Prime cap/floor	3 612	5 177
Total Instruments de trésorerie	3 612	5 177
Charges à répartir	9 978	12 198
Frais d'émission d'emprunt ⁽²⁾	9 978	12 198
TOTAL	14 663	18 276

⁽¹⁾ Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31 décembre 2015.

⁽²⁾ 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

	31/12/2014	Augmentation	Diminutions			31/12/2015
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	Virements poste à poste	
<i>(En milliers d'euros)</i>						
Capital social	188 051	11 838				199 889
Prime d'émission ⁽¹⁾	1 939 515	241 732	- 2 278			2 178 969
Primes d'apport	351 574			- 81 731		269 843
Primes de fusion	41		253	- 41		253
Écarts de réévaluation ⁽²⁾	84 146				- 549	83 597
Réserve légale	18 899	1 081				19 980
Autres réserves	707			- 707	549	549
Report à nouveau ⁽³⁾	548			- 363		185
Affectation Résultat 2014	186 513			- 186 513		0
Résultat de l'exercice 2015	0		205 607			205 607
Provisions réglementées	53 874		598			54 472
CAPITAUX PROPRES	2 823 866	254 651	204 180	- 269 355	0	3 013 344

⁽¹⁾ L'augmentation de capital concerne la création de 3 917 722 actions pour faire face à l'augmentation de capital de Foncière des Murs et la création de 28 453 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites.

⁽²⁾ Les cessions d'actifs immobiliers et de titres réévalués lors du passage au régime SIIC permettent d'affecter dans un compte de réserves disponibles, l'écart de réévaluation de 549 K€ correspondant aux cessions réalisées en 2015.

⁽³⁾ L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2015 a affecté le résultat comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende de 4,30 € par action.

(En milliers d'euros)

Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014	186 513
Primes d'apport	81 731
Primes de fusion	41
Report à Nouveau	363
Écarts de Réévaluation distribuable	707
TOTAL À AFFECTER	269 355
Réserve Légale	0
Dividendes mis en paiement	269 355
TOTAL AFFECTÉ	269 355

3.5.3.4. Provisions

[En milliers d'euros]	Note	31/12/2014	Augmentation		Diminution		31/12/2015
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
Provisions pour risques		51 289	2 705	682	5 016	2 029	47 631
Litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾		711		682	42	36	1 315
Provision pour litige		0					0
Provision po/risques swap ⁽²⁾		49 268			3 664		45 604
Provisions liées à des participations		0	2 705			1 993	712
Provision garantie de rendement		0					0
Provision pour actions propres		1 310			1 310		0
Provisions pour charges		1 699	0	606	0	80	2 225
Indemnité de fin de carrière	3.5.3.4.1	1 138		149			1 287
Provision pour impôt		0					0
Médaille du travail		481		50			531
Provision pour rupture		80		407		80	407
TOTAL		52 988	2 705	1 288	5 016	2 109	49 856

⁽¹⁾ Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet de reprises en 2015 pour 78 K€ sur l'immeuble Cassiopée (8 K€), RGBM (34 K€) et avenue de la république (36 K€) et de dotations de 682 K€ sur Issy Rouget de l'Isle - SCI Ruck Funt (510 K€) et sur Nancy Raugraff (172 K€).

⁽²⁾ La provision pour sur-couverture sur les swaps liés à la restructuration de la dette a été réactualisée pour un montant de 3 664 K€.

3.5.3.4.1. Indemnités de Fin de Carrière

Foncière des Régions applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2013-02 de novembre 2013 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 IAS19R.

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	31/12/2015	31/12/2014
Taux d'actualisation	1,35%	1,63%
Taux annuel d'inflation	-	-
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non-cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	47,82%	49,72%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	12,17%	10,92%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire	100% volontaire

3.5.3.5. Dettes

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2015	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2014
Emprunt obligataire convertible	3.5.3.5.1	804 376	8 292	796 084		804 400
Emprunt obligataire	3.5.3.5.1	1 205 273	25 273	680 000	500 000	1 205 329
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		824 755	767 755	57 000		510 035
Emprunts, dettes financières diverses		152 141	152 141			95 522
Avances et acomptes ⁽²⁾		7 210	7 210			6 851
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾		6 141	6 141			2 811
Dettes fiscales et sociales ⁽⁴⁾		12 167	12 167			14 492
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ⁽³⁾		11 683	11 683			7 357
Autres dettes ⁽⁵⁾		599	599			1 894
TOTAL RÉALISÉ		3 024 345	991 261	1 533 084	500 000	2 648 691

⁽¹⁾ Détail du poste « Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit s'élève à 805 000 K€
- intérêts courus non échus pour 1 190 K€
- soldes créditeurs de banque pour 18 535 K€
- agios bancaires pour 30 K€.

À noter que les mouvements de la période des emprunts souscrits et des tirages de lignes de crédit s'élèvent à 358 850 K€ et les remboursements à 215 K€.

⁽²⁾ Détail du poste « Avance et acomptes » :

- appel de fonds locataires : 2 245 k€
- clients créditeurs : 4 199 k€
- avoir à établir : 766 K€.

⁽³⁾ Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations :

(En milliers d'euros)	31/12/2015
Dettes d'exploitations	6 141
Fournisseurs et comptes rattachés	1 255
Fournisseurs – factures non parvenues	4 796
Commission de non utilisation à payer	90
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 683
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	714
CB – fournisseurs travaux	11
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	10 958
TOTAL DES DETTES FOURNISSEURS ET FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	17 824

⁽⁴⁾ Détail du poste « Dettes fiscales et sociales » :

- TVA pour 3 992 K€
- charges sociales/salaires pour 2 432 k€
- frais de personnel pour 2 802 k€
- provision/intéressement et abondement pour 1 429 K€
- Organic pour 81 K€
- charges fiscales pour 1 189 k€
- impôts 242 K€.

⁽⁵⁾ Le poste « Autres dettes » correspond aux soldes des comptes gérés par GENEFIM (activité CB).



3.5.3.5.1. Emprunt obligataire

Foncière des Régions a émis des emprunts obligataires dont les caractéristiques sont les suivantes :

Date d'émission	24/05/2011
Caractéristique	convertible
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	550 M€
Nombre de titres émis	6 405 776
Nombre de titres rachetés	1 151 832
Nombre de titres convertis en actions FDR	230
Nombre de titres au 31/12/2015	5 253 714
Taux nominal	3,34%
Date d'échéance	17/01/2017
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	convertible
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	345 M€
Nombre de titres émis	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€
Taux nominal	1,750%
Date d'échéance	10/09/2021

Les intérêts courus sur les emprunts obligataires s'élèvent à 33,6 M€.

3.5.3.5.2. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2015, 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 %.

3.5.3.5.3. Comptes de charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Factures non parvenues	4 796	1 879
Congés payés	1 088	1 102
Autres charges fiscales et sociales	5 122	5 952
Autres charges à payer		718
Intérêts courus bancaires – Agios	30	46
Intérêts courus non échus sur emprunt	34 755	34 766
Intérêts courus sur participations		
TOTAL	45 791	44 463

Les intérêts courus non échus se rapportent aux emprunts bancaires (1,2 M€) et emprunts obligataires (33,6 M€).

3.5.4. Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable 2015 correspond à un bénéfice de 205 607 K€ contre un bénéfice de 186 513 K€ en 2014.

3.5.4.1. Résultat courant

3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Recettes locatives	41 765	48 702
Logements		5
Tertiaire	39 695	46 438
Logistique	1 154	1 241
Crédit-bail	916	1 018
Prestations de services	26 181	25 501
TOTAL	67 946	74 203

La baisse des loyers de 6.7 M€ est principalement liée :

- ♦ à la libération de l'actif Thalès Meudon faisant suite à la livraison du Campus Thalès porté par la société Lenovilla (- 4 M€)
- ♦ à la libération de l'actif Issy précédemment loué à Yves Rocher et faisant l'objet d'une restructuration (- 2,6 M€)
- ♦ aux franchises de loyers accordées sur l'actif Percier (- 2,5 M€)
- ♦ compensée par la location des actifs livrés sur la période (+ 2,6 M€), principalement Nanterre Respiro, Lille Roubaix et Green Corner.

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)	31/12/2015
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	158
Provision pour départ des salariés	80
Litige Cassiopée	8
Litige RGBM	34
Litige Immeuble avenue de la république	36
Garantie de rendement	
Reprises de provisions sur immobilisations corporelles	3 756
Reprises de provisions pour créances douteuses	374
Transferts de charges	3 328
Frais d'émission d'emprunt	2 450
Intéressement placé en actions	709
Avantages en natures accordés aux salariés	125
Refacturation passif social suite à mutation	20
Refacturation Batisica	17
Refacturation Art. 700	4
Prime à l'embauche des apprentis	2
Remboursement assurance	1
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	7 616

3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	21 204	17 662
Impôts taxes et versements assimilés	7 797	8 948
Frais de personnel	22 011	23 230
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	24 640	27 052
Autres charges d'exploitation	2 750	3 299
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	78 402	80 191

⁽¹⁾ L'augmentation du poste « Autres achats et charges externes » de 3,5 M€ correspond aux travaux preneurs sur l'actif Respiro à Nanterre.

⁽²⁾ Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :

(En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Amortissements immobilisations incorporelles	651	853
Amortissements sur immeubles locatifs	14 663	14 049
Amortissements des matériels et mobiliers	511	572
Charges à répartir	4 670	4 681
Sous-total dotations aux amortissements	20 495	20 155
Dépréciation des comptes clients	192	99
Dépréciation des immobilisations	2 665	6 458
Provisions pour risques et charges ⁽¹⁾	1 288	340
Sous-total dotations dépréciations et provisions	4 145	6 897
TOTAL	24 640	27 052

⁽¹⁾ Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4.

3.5.4.2. Résultat financier

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers de participations		352 795	291 271
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	352 791	291 262
Produits financiers sur cautions données		4	9
Prêts et autres produits assimilés		3 446	12 084
Revenus des prêts au personnel		4	5
Revenus des prêts aux filiales		3 442	12 079
Autres intérêts et produits assimilés		39 266	91 013
Intérêts des comptes courants groupe		1 744	2 005
Produits sur <i>swap</i>		23 938	23 926
Revenu des comptes à terme		7 454	3 560
Autres produits		1 463	1 203
Intérêts statutaires		3 727	
Bonis de Fusion	3.5.4.2.2	940	60 319
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	26 240	14 601
Reprises de provisions R&C financiers		5 736	6 421
Reprises de provisions/immobilisations financières	3.5.3.1.6	19 460	6 563
Transferts de charges financières ⁽¹⁾		1 044	1 617
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3	8
Total des produits financiers		421 751	408 976
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		106 892	102 749
Provisions pour risques financiers		832	609
Dépréciations des actions propres		0	298
Provisions sur immobilisations financières ⁽²⁾	3.5.3.1.6	105 483	101 477
Autres provisions financières		577	365
Intérêts et charges assimilées		107 412	138 982
Intérêts des emprunts et des <i>swaps</i> ⁽³⁾		96 399	87 236
Intérêts des comptes courants groupe		1 712	2 231
Intérêts bancaires et opérations de financements ⁽³⁾		7 290	49 515
Malis de fusion	3.5.4.2.2	2 011	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 333	4 371
Total des charges financières		216 637	246 102
RÉSULTAT FINANCIER		205 114	162 874

⁽¹⁾ Les frais de personnel incluent en 2015 le coût d'attribution des actions gratuites aux salariés pour 1 044 K€ qui a pour contrepartie un transfert de charges financières équivalentes.

⁽²⁾ Correspond aux dépréciations sur immobilisations financières pour 105 463 K€ et sur actions propres pour 20 K€ (contrat de liquidité, croissance externe et en attente d'attribution aux salariés sur les plans futurs d'actions gratuites).

⁽³⁾ Comprend les intérêts d'emprunts et de SWAP ; en 2014, les intérêts de SWAP figuraient en intérêts bancaires.

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 2015	Dividendes reçus en 2014
Technical SAS	74 610	48 363
Foncière Europe Logistique	53 854	
Foncière des Murs SCA	49 560	28 171
Telimob Paris	32 739	65 135
Imméo Rewo Holding GmbH	30 000	
Béni Stabili	24 121	21 441
Foncière Développement logements	18 288	43 643
SCI du 57/59 rue du Commandant Mouchotte	8 500	
GFR Blériot	7 558	1 962
SCI Iméfa 127	6 908	2 000
OPCI CB21	6 221	6 766
FDR 7	5 586	3 954
Latécoère	5 346	7 852
SCI Charenton	4 760	
SCI Atlantis	4 280	5 312
Fédération	2 868	2 803
SCI 11 place de l'Europe	1 633	1 603
SCI Raphael	1 400	1 402
SCI du 125 avenue du Brancolar	1 280	
Omega A	1 240	4 500
SCI du 10/14 rue des Tanneurs	1 240	
Omega C	900	1 670
FDM Gestion	737	608
BGA Transactions	732	
SCI du 40 rue JJ Rousseau	730	
SCI du 2 rue de L'III	700	
SCI du 682 Cours de la libération	695	
SCI du 20 avenue Victor Hugo	676	
Lenopromo	675	20 879
Sarl du 25 – 27 quai Félix Faure	629	
SCI du 11 avenue de Sully	575	
SCI du 8 rue M. Paul	538	
SCI Pompidou	500	
Technical Property Fund 1	197	860
Autres	2 515	315
FDR property		780
GFR Ravinelle		239
Comédie		1
Ruhl Côte d'Azur		3 000
Le Ponant 1986		600
Foncière Electimmo		12 303
Foncière Palmer		3 500
Palmer Montpellier		1 600
TOTAL	352 791	291 262

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 en actif incorporel (mali technique net)	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SAS GFR Services		6		
FDR 5				253
FDR 6		1 970		
SAS Blériot	940			
Aberdeen Balanced France Holding 3		35		
TOTAL	940	2 011	0	253

3.5.4.2.3. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)

	31/12/2015
Reprises de provisions pour risques et charges financières	25 196
Reprises de dépréciations sur titres	18 150
Reprises de provisions sur actions propres	1 310
Swap Technical – FDR 4	3 664
Reprise de provisions pour risques et charges Latécoère	1 994
Reprise de provisions pour risques et charges FDR Développement	78
Transfert de charges financières	1 044
Frais sur attribution d'actions aux salariés	1 044
TOTAL	26 240

3.5.4.3. Résultat exceptionnel

Produits (En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 083	1 307
Produits divers	1 073	294
Produits exceptionnels sur crédit-bail	10	327
Gestion Déléguée	0	686
Produits sur opérations en capital	56 836	95 296
Produits sur cessions de constructions	16 277	64 500
Produits sur levées de crédit-bail	0	
Produits sur cessions des actions propres	22 220	30 733
Produits sur cessions de titres ⁽¹⁾	18 237	
Dégrevement FDR 1	0	
Produits exceptionnels divers	102	63
Reprises sur provisions	1 327	1 479
Provisions amortissements dérogatoires		1 479
Crédit-bail – Reprises provisions Art. 64 ⁽²⁾	1 189	
Crédit-bail – Reprises provisions Art. 57 ⁽²⁾	138	
Reprises provisions constructions	0	
Produits exceptionnels	59 246	98 082
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 641	24 232

Charges (En milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	128	119
Charges diverses	3	2
Charges sur crédit-bail	1	95
Opération abandonnée	94	0
Charges sur location simple	30	22
Charges sur opérations en capital	54 356	72 798
Valeur comptable des constructions cédées	12 026	39 299
VNC des autres immobilisations cédées	1 080	1 431
VNC des levées de crédit-bail ⁽²⁾	1 327	0
VNC immobilisations incorporelles	60	1 969
Valeur comptable des actions propres cédées	21 676	30 035
Valeur comptable des titres cédés ⁽¹⁾	18 179	0
Mali sur rachat d'action		
Charges diverses	8	64
Dotations aux amortissements et provisions	1 121	933
Amortissements dérogatoires	446	351
Crédit-bail – Dotations aux provisions Art. 64	0	123
Crédit-bail – Dotations aux provisions Art. 57	94	94
Dotations aux amortissements	581	365
Charges exceptionnelles	55 605	73 850

⁽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 Foncière Développement Logement	92	34	58
Titres OPCI Technical Property Fund 1	18 145	18 145	0
TOTAL	18 237	18 179	58

⁽²⁾ Les reprises de provisions Art. 64 et Art. 57 sont proportionnelles aux VNC des levées de crédit-bail.

3.5.4.4. Impôts sur les bénéfices

Foncière des Régions est soumise au régime SIIC ; le résultat fiscal soumis au taux de droit commun s'élève à 3 774 610 €.

La base soumise à l'impôt sur les sociétés est de 1 387 305 € et génère un impôt de 462 434 € duquel sont déduits les crédits d'impôt de 147 313 € au titre de l'année 2015 (soit un impôt à verser de 241 728).

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.

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.

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 doivent être distribués avant la fin du 2^e exercice qui suit celui de leur réalisation
- ♦ 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doivent être distribués au cours de l'exercice qui suit celui 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.

3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31 décembre 2014, Foncière des Régions avait un déficit fiscal reportable de 221 076 136 €. Au titre de l'exercice 2015, ce déficit a été utilisé pour un montant de 2 387 305 €, auquel vient également s'imputer 1 058 402 €, faisant suite au contrôle fiscal portant sur les exercices 2012-2013.

Au 31 décembre 2015, le déficit reportable s'élève ainsi à 217 630 429 €.

3.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dépenses 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 54 966 €, 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.

3.5.5. Engagements hors bilan

3.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés au périmètre du groupe		94,9	83,5
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements sur les entités <i>ad hoc</i> non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements de conservation (article 210 E)	2016	94,9	83,5
Autres		0,0	0,0
Engagements liés au financement		0,0	0,2
Garanties financières données		0,0	0,2
Engagements liés aux activités opérationnelles		90,2	71,1
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)		0,0	0,0
Engagements donnés liés au développement de l'activité		54,5	59,6
Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽¹⁾		54,5	59,6
Engagement d'acquisition		0,0	0,0
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		2,2	0,0
Complément de prix		0,0	0,0
Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0
Travaux restant à engager immeubles de placement ⁽²⁾		2,2	0,0
Garantie d'honoraires de gestion		0,0	0,0
Engagements liés aux cessions d'actifs		33,5	11,5
Garanties locatives sur actifs vendus		0,0	1,5
Promesses de ventes d'actifs données		33,5	10,0

⁽¹⁾ Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement (2015) :

(En millions d'euros)	Montant des travaux signés ^(*)	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Bose Saint-Germain	17,7	16,5	1,2	T1-2016
Nancy Grand Cœur O'RIGIN	18,8	7,0	11,8	T2-2017
Issy Grenelle	41,0	5,2	35,9	T3-2017
Meudon Canopée/Meudon ^(*) Thalès	11,3	5,7	5,6	2019
TOTAL	88,8	34,2	54,5	

^(*) Le montant des marchés de travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière.

⁽²⁾ Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement (2015) :

(En millions d'euros)	Montant des travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Nancy Grand Cœur O'RIGIN	1,2	0,0	1,2	
Green Corner	1,0		1,0	
TOTAL	2,2	0,0	2,2	

- Conformément à son statut de SIIC, le groupe Foncière des Régions 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) 369 607 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Dans le cadre du projet New Vélizy réalisé par la SCI Lenovilla, Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement à Predica en date du 1^{er} février 2013 dont les modalités sont les suivantes :
 - 4% par an sur les sommes investies au cours de la période de 17 mois commençant le 1^{er} août 2014
 - 7,1% par an sur les sommes investies au cours de la période commençant après la période de 17 mois et jusqu'à la date du premier loyer quittancé.
- La société Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement au profit de son partenaire Crédit Agricole Assurances (Predica), dans le cadre d'un protocole d'investissement visant la construction d'un ensemble immobilier loué

à Eiffage. Cette garantie pourrait être exercée par le partenaire dans les cas où les dividendes reçus de la SCI 11, place de l'Europe seraient insuffisants pour couvrir un rendement minimum de 4% par an des fonds apportés par Crédit Agricole Assurances sur le projet Campus Eiffage. Cette garantie est ouverte à compter du lancement des travaux et jusqu'à la fin de période de franchise accordée au locataire, soit jusqu'en septembre 2017.

- 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% par an sur les sommes investies au cours de la période commençant à la Date de Réalisation et prenant fin à la plus proche des deux dates suivantes : le 30 novembre 2016 ou le 28 février 2017
 - 3,5% par an au cours de la période de dix-huit mois (18) mois commençant le lendemain de la date de fin des 3%
 - 7% par an au cours de la période commençant le lendemain de la date de fin des 3,5% et prenant fin à la date du premier loyer.

3.5.5.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés au périmètre du groupe		0	0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0	0
Engagements liés au financement		864,0	829,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		864,0	829,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		105,1	72,0
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)			
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité			
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		15,0	2,3
Promesses de vente d'actifs reçues		33,5	10,0
Travaux restant à engager (immobilisations)		56,7	59,6
Engagement d'acquisition (immobilisations)		0,0	0,0

3.5.5.2.1. 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).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

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 de *swaps* :

Date de début	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel (en milliers d'euros)	Juste valeur
03/01/2001	04/01/2016	swap	CALYON	5,43%	254	0
31/03/2009	30/12/2016	swap	BNP	4,37%	100 000	- 4 589
29/12/2006	31/12/2019	swap	NATIXIS	3,78%	150 000	- 22 650
31/12/2010	31/12/2018	swap	NATIXIS	3,75%	75 000	- 8 696
31/12/2010	31/12/2019	swap	NATIXIS	3,75%	75 000	- 11 234
30/11/2010	30/11/2016	swap	HSBC	4,19%	150 000	6 051
30/11/2010	30/11/2020	swap	HSBC	3,91%	150 000	- 27 818
30/09/2011	30/12/2016	swap	DEXIA	4,37%	100 000	4 587
30/09/2011	31/12/2020	swap	DEXIA	3,80%	100 000	- 18 259
30/09/2011	30/12/2016	swap	HSBC	4,33%	100 000	4 549
30/09/2011	31/12/2020	swap	HSBC	3,86%	100 000	- 18 588
20/01/2012	20/07/2020	swap	CM CIC	3,14%	25 000	- 3 472
16/10/2012	16/01/2018	swap	NATIXIS	0,98%	250 000	4 851
28/03/2013	30/04/2020	swap	NATIXIS	1,17%	170 000	7 866
18/09/2013	18/09/2020	swap	HSBC	1,58%	200 000	13 709
31/12/2013	29/12/2023	swap	PAL	2,00%	20 000	- 2 281
28/11/2014	31/05/2023	swap	SG	2,97%	125 000	- 22 907
10/09/2014	10/09/2021	swap	LCL	0,77%	150 000	2 845
31/12/2014	31/12/2024	swap	CA	3,25%	200 000	- 45 604
31/03/2016	31/12/2018	swap	LCL	3,75%	75 000	7 968
TOTAL					2 315 254	- 133 672

3.5.5.2.2. 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 de *caps* et *floors* :

Date de début	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel (en milliers d'euros)	Juste valeur
30/12/2011	31/12/2018	A – Cap	BNP	3,25%	75 000	21
30/12/2011	31/12/2018	A – Cap	BNP	3,25%	75 000	21
29/12/2017	29/12/2023	A – Call swaption	SG	3,00%	125 000	48
29/12/2017	29/12/2023	V – Put swaption	SG	1,80%	150 000	- 9 369
31/12/2014	29/12/2017	A – Cap	HSBC	2,00%	100 000	9
31/12/2014	29/12/2017	A – Cap	CACIB	1,50%	50 000	7
30/12/2016	31/12/2021	A – Call swaption	HSBC	2,50%	100 000	2
31/12/2018	29/12/2028	A – Call swaption	LCL	3,15%	100 000	707
31/12/2015	29/12/2028	V – Put swaption	LCL	2,21%	100 000	- 9 303

3.5.6. Renseignements divers

3.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectifs de fin de période

	2015	2014
Cadres	122	122
Agents de maîtrise	18	22
Employés	6	7
Gardiens d'immeubles		
TOTAL HORS APPRENTIS	146	151
Apprentis	6	5
TOTAL	152	156

L'effectif de la société au 31 décembre 2015 s'élève à 155 personnes, dont 148 contrats à durée indéterminée.

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 353 375 €.

3.5.6.2.2. Rémunérations 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 2 549 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.

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 détaillées au 1.14.1.2.6. :

- ♦ 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.

3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées

(En milliers d'euros)	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	4 334 453
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	798 200
Créances clients et comptes rattachés	107 656
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	766
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	149 483
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	352 790
Autres produits financiers	8 913
Charges financières	- 1 716

3.5.6.5. Actions gratuites

En 2015, des actions gratuites ont été attribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2015			
	France avec conditions de performance	France sans conditions de performance	Italie avec conditions de performance	Allemagne sans conditions de performance
Date d'attribution	19/02/2015	19/02/2015	19/02/2015	19/02/2015
Nombre d'actions attribuées	20 000	5 071	5 500	3 000
Cours de l'action à la date d'attribution	93,75 €	93,75 €	93,75 €	93,75 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans
Dividende 2015 par action	4,30	4,30	4,30	4,30
Dividende 2016 par action	4,41	4,41	4,41	4,41
Dividende 2017 par action	4,52	4,52	4,52	4,52
Dividende 2018 par action			4,52	4,52
Valeur de l'action gratuite	80,50 €	80,50 €	75,97 €	75,97 €
Valeur de l'avantage	51,05 €	68,06 €	46,41 €	61,88 €

En 2015, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de 33 571 actions.

En fin d'année, la société prévoit un nouveau plan d'actions gratuites qui sera approuvé lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016. Le nombre d'actions qui devrait être attribué est de 63 290 actions. Au 31 décembre 2015, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 369 607.



RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexes aux comptes individuels

3.5.6.6. Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2015 (ARTICLE L 233-15 DU CODE DE COMMERCE)

Sociétés ou groupes de sociétés <i>(En milliers d'euros)</i>	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu <i>(en %)</i>	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					
Sas GFR Blériot (tuppée le 31/10/2015)					
SCI Esplanade Belvédère II	366	1	100,00	451	390
Foncière Développement Logement	116 742	34 609	100,00	190 489	190 489
Foncière Margaux	40	34	100,00	34	34
SCI Raphaël	9	7 994	100,00	8 004	8 004
GFR Kléber	6 001	16	100,00	6 001	6 001
SCI Omega A	13 606	435	100,00	14 163	14 163
SCI Omega C	7 447	1 042	100,00	8 843	8 843
SCI Ruhl Côte d'Azur	1	3 006	100,00	29 584	29 584
SCI Le Ponant 1986	15	7 180	100,00	4 162	4 162
SA Technical	105 543	166 674	100,00	382 583	382 583
Foncière Europe Logistique	1 165	239 760	100,00	481 152	291 739
Latécoère	6 612	6 119	50,10	33 356	33 356
FDR 7	4	46 069	100,00	45 513	45 513
Cœur d'Orly Promotion	37	- 5	50,00	19	19
SCI Atlantis	2	- 2 996	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	81 788	1 025	100,00	103 476	103 476
SCI Pompidou	966	4 035	100,00	5 000	5 000
SCI 11 Place de l'Europe	2	- 89	50,10	8	8
SCI Languedoc 34	11 241	91	100,00	11 241	11 241
Office CB 21	330 447	12 838	75,00	247 695	247 695
SCI Lenovilla	5	13 116	50,09	6 247	6 247
SCI du 32 avenue P Grenier	157	6 651	100,00	20 610	20 610
SCI du 57/59 rue du Cdt R Mouchotte	92	- 9 106	100,00	12 835	12 835
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	1	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234
SarL BGA Transactions	50	3 635	100,00	3 210	3 210
SCI du 288 rue Dugeusclin	319	3 669	100,00	4 498	4 498
SCI du 9 rue des Cuirassiers	42	- 226	100,00	5 693	5 693
SCI 35/37 rue Louis Guérin	34	- 5 385	100,00	967	967
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	3 013	100,00	2 141	2 141
SarL du 25-27 Quai Félix Faure	18	101	100,00	1 231	1 231
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	5	100,00	1 441	1 441
SCI du 11 avenue de Sully	14	2	100,00	505	505
SCI du 8 rue M Paul	11	1	100,00	285	285
SCI du 1 rue de Châteaudun	17	1 996	100,00	2 048	2 048





RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexes aux comptes individuels

Sociétés ou groupes de sociétés (En milliers d'euros)	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 1630 avenue de la Croix Rouge	12	982	100,00	83	83
SCI du 2 rue de Verdun	12	- 1 635	100,00	88	0
SCI du 125 avenue du Brancolar	25	2	100,00	7	7
SCI du 682 cours de la Libération	15	1	100,00	644	644
Sarl du 106-110 rue des Troènes	9	15	100,00	9	9
Sarl du 11 rue Victor Leroy	13	0	100,00	2	2
SCI du 2 rue de l'Ill	14	5	100,00	198	198
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	- 1	100,00	3	3
Sarl du 2 rue Saint Charles	16	114	100,00	7	7
SNC Palmer Transaction	4 356	- 6 041	100,00	453	0
SNC Foncière Palmer	320	1 466	100,00	1 932	1 932
SNC Palmer Plage	4 605	- 7 635	100,00	1 916	1 916
SCI Palmer Montpellier	292	479	100,00	0	0
SCI Dual Center	1 352	792	100,00	1 500	1 500
SCI Latécoère 2	2	- 79	50,10	1	0
SCI Meudon Saulnier	1	- 1 101	99,90	1	1
SCI Charenton	3 201	9 301	100,00	16 001	16 001
SCI Avenue de la Marne	1	0	100,00	1	0
SCI Euromarseille 3	1	0	100,00	1	1
Omega B	5 963	- 2 057	100,00	15 977	13 661
Fédération	16 151	12 236	100,00	27 411	27 411
b) Marchand de biens					
Sarl GFR Ravinelle	952	668	99,98	1 733	1 597
c) Promotion immobilière					
Lenopromo	1	1	99,90	1	1
Latepromo	1	0	99,90	1	1
Promomurs	1	0	100,00	1	0
2) Activité parking					
Urbis Park	6 450	70 692	59,50	5	4
Gespar	30	1	50,00	34	34
3) Activité prestations					
GFR Services (tuppée le 30/09/2015)					
FDM Gestion	37	4	100,00	37	37
FDR 2	927	- 1 323	100,00	927	0
FDR 5 (tuppée le 30/09/2015)					
FDR 6 (tuppée le 30/09/2015)					
Euromarseille 1	3 501	2 954	50,00	3 587	3 587
Euromarseille 2	3 501	- 928	50,00	3 564	3 564
Foncière des Régions Sgp	592	167	100,00	1 395	943
SNC FDR Property	2 037	226	100,00	2 737	1 217
FDR Développement	200	- 428	100,00	1 852	0
Télimob Paris Sarl	529	39 936	100,00	47 670	47 670



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	Observations
9 798		477	- 32	0	
4 060		0	- 800	0	
6 400		1 469	1 128	1 280	
3 400		858	636	695	
2 000		425	222	227	
2 600		760	465	491	
3 100		869	635	700	
2 850		836	646	676	
3 400		895	539	479	
5 400		0	- 177	0	
2 440		676	237	0	
49 383		4 291	1 651	0	
2 771		0	- 401	0	
2 200		459	325	0	
17 491		0	- 202	0	
25 070		282	- 913	0	
147 047		10 552	5 177	4 760	
16 977		0	- 27	0	
0		0	- 1	0	
11 061		110	- 54	0	
24 000		0	5 022	2 868	
0		10	- 23	0	
0		0	3 880	675	
0		0	6 747	0	
86		0	- 6	0	
0		14 592	- 2 071	0	
0		49	25	0	
0		0	- 2 170	0	
0		1 581	404	737	
16 766		0	- 756	0	
0		0	340	0	
0		0	- 66	0	
46 496		0	393	0	
29 252		0	3 844	0	
0		919	184	0	
0		8 560	- 1 046	0	
0		5 260	- 484	0	
3 485		657	28 554	32 739	

Sociétés ou groupes de sociétés (En milliers d'euros)	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
Abberdeen Balanced France Holding 3 (tuppée le 31/12/2015)	7 596	- 4 589	100,00	0	0
Imméo ReWo Holding GmbH	25	616 816	100,00	646 486	646 486
FDR Participations	1	0	100,00	1	0
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)					
1) Activités immobilières					
a) Locative					
Foncière des Murs Sca	296 416	559 750	43,15	653 265	653 265
Technical Property Fund1 ⁽¹⁾			26,49		
Béni Stabili	226 959	1 587 326	48,47	1 190 731	849 882
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/oseo/finantex/ MRDIC/FNAIM) ⁽¹⁾	152	797		5	4
b) Dans les sociétés étrangères					
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES					
A. Filiales I + II					
a) Filiales françaises (ensemble)	738 156	664 125		1 791 941	1 594 718
b) Filiales étrangères (ensemble)	7 621	612 227		646 486	646 486
B. Participations I + II					
a) Dans les sociétés françaises	296 416	559 750		653 265	653 265
b) Dans les sociétés étrangères	226 959	1 587 326		1 190 731	849 882

⁽¹⁾ Information non disponible à la date d'arrêté.



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	Observations
0		0	- 3 628	0	
106 100		0	30 066	30 000	
4		0	- 3	0	
0		6 303	- 45 480	49 560	
0		213 100	- 65 805	24 121	
0		1 052	481	0	
765 156	0	247 498	243 091	241 345	
106 100	0	0	26 438	30 000	
0	0	6 303	- 45 480	49 560	
0	0	213 100	- 65 805	24 121	

3.5.6.7. Événements post clôture

- Une promesse de cession a été signée pour un actif situé à Fontenay-sous-Bois pour 29 M€.
- Une promesse d'acquisition de titres a été signée pour une valeur de 3 M€ ; elle concerne une SCI détenant un actif situé à Saint-Ouen.

3.5.6.8. Résultats de la société des 5 derniers exercices

(En euros)	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	164 846 385	173 690 076	188 049 264	188 050 671	199 889 196
b. Nombre des actions ordinaires existantes	54 948 795	57 896 692	62 683 088	62 683 557	66 629 732
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	383 279	327 319	311 561	310 056	371 557
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	77 715 684	73 716 015	72 992 648	74 203 034	67 946 138
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	176 505 542	230 436 681	192 350 072	303 487 063	307 764 301
c. Impôts sur les bénéfices	0	747 538	789 695	2 387 437	315 121
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0				
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	113 562 173	142 109 966	180 571 839	186 513 137	205 606 731
f. Résultat distribué	230 784 939	243 166 106	263 268 970	263 270 939	286 507 848
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	3,21	3,97	3,06	4,80	4,61
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	2,07	2,45	2,88	2,98	3,09
c. Dividende attribué à chaque action	4,20	4,20	4,20	4,30	4,30
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	131	145	141	156	152
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	20 004 683	18 453 462	16 858 351	15 964 832	15 515 470
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	5 790 337	6 396 840	6 457 459	7 264 791	6 495 142

3.5.6.9. Activité de la Société en matière de recherche et développement

Foncière des Régions n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

3.5.6.10. Délai de paiement des fournisseurs

(En milliers d'euros)	Total	Solde non échu	Échu depuis moins de 30 jours	Échu depuis 30 à 90 jours	Échu depuis plus de 90 jours
Dettes Fournisseurs ⁽¹⁾	17 824	16 593	1 209	4	18

⁽¹⁾ Correspond au bilan aux postes « Dettes d'exploitation » et « Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ».



3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- ♦ le contrôle des comptes annuels de la société Foncière des Régions, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ♦ la justification de nos appréciations ;
- ♦ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ♦ Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté comptable, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 3.5.2.1 « Immobilisations corporelles » de l'annexe des états financiers. Comme indiqué dans cette même note, votre société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable.
- ♦ Les titres de participation sont évalués selon les modalités présentées en note 3.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe des états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des dépréciations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.



III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 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.

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.

Paris-La Défense, le 22 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Sophie Duval

Jean-Roch Varon

4

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS	316	4.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL	372
4.1.1. Ordre du jour	316		
4.1.2. Texte des résolutions	317		
4.2. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 AVRIL 2016	328	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	373
4.2.1. À titre ordinaire	328		
4.2.2. À titre extraordinaire	336		
4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	341	4.8. 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	374
4.3.1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	341		
4.3.2. Dispositif de contrôle interne et la gestion des risques	359		
4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS	366	4.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE	376
4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	367	4.10. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	377

4.1. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS

Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016

Mmes et MM. les actionnaires de la société Foncière des Régions (« **Foncière des Régions** » ou également la « **Société** ») sont informés qu'ils sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le 27 avril 2016, à 14 heures 30, au Pavillon Kléber, 7 rue Cimarosa 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 2015.
- ♦ Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2015.
- ♦ 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.
- ♦ Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'administration.
- ♦ Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général.
- ♦ Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué.
- ♦ Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Aldo Mazzocco en qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 21 octobre 2015.
- ♦ Ratification de la cooptation de la société Covéa Coopérations en qualité d'Administrateur.
- ♦ Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann.
- ♦ Nomination de Mme Patricia Savin en qualité d'Administrateur.
- ♦ Nomination de Mme Catherine Soubie en qualité d'Administrateur.
- ♦ 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 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.
- ♦ Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions, 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, dans la limite de 10% du capital social, 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.
- ♦ Autorisation à donner 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 mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- ♦ Pouvoirs pour formalités.



4.1.2. Texte des résolutions

4.1.2.1. À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2015

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 2015 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 2015, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 205 606 730,51 €.

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 2015

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 2015, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que 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 approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2015 qui s'établit à 481 472 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 205 606 730,51 € de la manière suivante :
 - (i) 8 535,90 € 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 19 988 919,60 €
 - (ii) 205 598 194,61 € à la distribution d'un dividende

- ♦ de procéder également à la distribution d'une somme de 81 045 636,19 € prélevée sur :
 - (i) le compte « Report à Nouveau », soit 185 201,00 €
 - (ii) compte « Écart de réévaluation distribuable », soit 548 852,41 €
 - (iii) le compte « Prime de fusion », soit 253 204,11 €
 - (iv) le compte « Prime d'apport », soit 80 058 378,67 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,30 €.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'administration à prélever sur le compte « Prime d'émission », les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de la 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.

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 18 mai 2016.

Sur la base du nombre d'actions existantes au 31 décembre 2015, augmenté de 31 624 actions nouvelles émises dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites le 22 février 2016 et donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2015, représentant un nombre total de 66 661 356 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 286 643 830,80 €. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 80 058 378,67 € sur le compte « Prime d'apport » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 204 346 144,60 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° *quater* du Code général des impôts s'élève à 45 414,89 €.

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%
2012	Courant	4,20 €	-	4,20 €
2013	Courant	4,20 €	0,11907 €	4,08093 €
2014	Courant	4,30 €		4,30 €

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 2015.

Cinquième résolution

Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation n° 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, auquel la société se réfère, 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, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'administration, tels que décrits au paragraphe 5.5.1.1 du document de référence de la société.

Sixième résolution

Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation n° 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, auquel la société se réfère, 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, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits au paragraphe 5.5.1.2 du document de référence de la société.

Septième résolution

Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation n° 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, auquel la société se réfère, 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, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits au paragraphe 5.5.1.2 du document de référence de la société.

Huitième résolution

Avis consultatif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Aldo Mazzocco en qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 21 octobre 2015

L'Assemblée Générale, consultée en application de la recommandation n° 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, auquel la société se réfère, 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, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Aldo Mazzocco en sa qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 21 octobre 2015, tels que décrits au paragraphe 5.5.1.2 du document de référence de la société.

Neuvième résolution

Ratification de la cooptation de la société Covéa Coopérations en qualité d'Administrateur

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, ratifie la cooptation par le Conseil d'administration réuni le 17 février 2016 de la société Covéa Coopérations, représentée par M. Philippe Narzul, en qualité d'Administrateur, en remplacement de la société GMF Vie, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.



Dixième résolution

Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann

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. Christophe Kullmann arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Onzième résolution

Nomination de Mme Patricia Savin en qualité d'Administrateur

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 de nommer à compter de ce jour, Mme Patricia Savin, née le 19 mars 1966 à Grenoble, de nationalité française demeurant en France à Paris, en qualité d'Administrateur de la société, pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Mme Patricia Savin a déclaré par avance accepter lesdites fonctions si elles venaient à lui être confiées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur.

Douzième résolution

Nomination de Mme Catherine Soubie en qualité d'Administrateur

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 de nommer à compter de ce jour, Mme Catherine Soubie, née le 20 octobre 1965 à Lyon, de nationalité française demeurant en France à Paris, en qualité d'Administrateur de la société, pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Mme Catherine Soubie a déclaré par avance accepter lesdites fonctions si elles venaient à lui être confiées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur.

Treizième 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 six cent mille euros (600 000 €) 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.

Quatorzième 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 des 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 :

- ♦ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015
- ♦ autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois, ses propres actions
- ♦ 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), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n° 2273/2003/CE. 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, et (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.

Le prix maximum d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder cent euros (100 €) 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 en période d'offre publique.

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, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers
- ♦ 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 16^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 permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfutable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

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
- ♦ 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

Quinzième 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 l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015
- ♦ 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 millions d'euros (20 000 000 €), 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 ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 17^e à 21^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 l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Seizième 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 des 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 la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015
- ♦ 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 14^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 corrélatrice 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.

Dix-septième 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 17 avril 2015
- ♦ 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 millions d'euros

(50 000 000 €), 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 15^e, 18^e à 21^e résolutions

- ♦ 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 de la 18^e résolution, ne pourra excéder le montant total 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 pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital 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.



Dix-huitième 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 17 avril 2015 relative à l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital
- ♦ 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
- ♦ 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 à la 17^e résolution, 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 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 millions d'euros (20 000 000 €). 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 15^e, 17^e, 19^e à 21^e résolutions.

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
- ♦ 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 diminué 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
- ♦ 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 pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital 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.

Dix-neuvième résolution

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions, 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 et L. 225-148 du Code de commerce :

- ♦ 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 expirant le 31 décembre 2016, l'émission d'actions 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 émises en vertu de la présente délégation
- ♦ 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €). Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^e, 17^e, 18^e, 20^e et 21^e résolutions.

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
- ♦ 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 pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social 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 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 ; 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.

Vingtième 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, dans la limite de 10% du capital social, 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 :

- ♦ délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une période expirant le 31 décembre 2016, 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, 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). Il est précisé que ce plafond est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^e, 17^e, 18^e, 19^e et 21^e résolutions
- ♦ 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
- ♦ prend acte que la décision d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les 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 pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital 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-et-unième 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 17 avril 2015
- ♦ 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 les 15^e et 17^e à 20^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 autorisation
- ♦ 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 autorisation, 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 pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital 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 l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- ♦ modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

Vingt-deuxième résolution

Autorisation à donner 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 mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, 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 et conformément aux articles L. 225-197-1 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 28 avril 2014



- décide d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la société au profit des membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce
- décide que le nombre total des actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation de compétence, ne pourra représenter plus de 1% du capital social de la société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'administration, étant précisé que ce montant ne tient pas compte des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement. À cette fin l'Assemblée Générale autorise en tant que de besoin, le Conseil d'administration à augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, à due concurrence
- décide que le nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux de la société en vertu de cette autorisation ne pourra représenter plus de 40% du plafond global défini ci-dessus
- décide que l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à trente (30) mois pour tout ou partie des actions attribuées. En cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement prévu par les dispositions légales applicables, l'attribution définitive des actions pourra avoir lieu avant le terme de la période d'acquisition. Dans une telle hypothèse, les actions seront en outre immédiatement cessibles à compter de leur livraison
- décide que les actions pourront, le cas échéant, être assorties d'une obligation de conservation par les bénéficiaires d'une durée fixée par le Conseil d'administration, à compter de la fin de la période d'acquisition
- décide que toute attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux de la société sera soumise en totalité à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performances fixées par le Conseil d'administration lors de la décision de leur attribution.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente décision emporte, dans les conditions prévues par les dispositions législatives en vigueur, renonciation de plein droit des actionnaires, au profit des attributaires d'actions gratuites, (i) à leur droit préférentiel de souscription aux actions susceptibles d'être émises et attribuées gratuitement en application de la présente résolution, et (ii) à la partie des bénéfices, réserves et primes d'émission qui, le cas échéant, serait incorporée au capital pour l'émission d'actions nouvelles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la société, soit dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 14^e résolution de la présente Assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable antérieurement ou postérieurement.

L'Assemblée Générale fixe à trente-huit (38) mois, à compter de la date de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la présente autorisation.

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 autorisation, notamment à l'effet de :

- ♦ fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions et notamment les conditions de performance à atteindre concernant les actions attribuées au profit de mandataires sociaux
- ♦ fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites
- ♦ décider la date de jouissance, même rétroactive des actions ordinaires nouvellement émises
- ♦ déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires, et en particulier les périodes d'acquisition et, le cas échéant, les périodes de conservation des actions ordinaires ainsi gratuitement attribuées, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil d'administration doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions
- ♦ déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes
- ♦ accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités pour procéder aux rachats d'actions existantes. En cas d'émission d'actions nouvelles, procéder aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission résultant de la présente autorisation, déterminer la nature et les montants de sommes nécessaires à la libération desdites actions, constater la réalisation des augmentations de capital de la société résultant des attributions gratuites d'actions ordinaires à émettre par la société et procéder aux modifications corrélatives des statuts
- ♦ décider, s'il l'estime nécessaire, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la société, étant précisé que les actions attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées
- ♦ plus généralement conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée Générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

Vingt-troisième 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 27 AVRIL 2016

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^{re} à 14^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^{re}, 2^e, 3^e résolutions)

Les projets des **1^{re} et 2^e résolutions** concernent l'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, arrêtés par le Conseil d'Administration le 17 février 2016, 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 2015 d'un montant de 205 606 730,51 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 4,30 € par action.

Le dividende de l'exercice 2015 sera détaché de l'action le 16 mai 2016 et sera mis en paiement le 18 mai 2016. Sur la base du nombre d'actions existantes au 31 décembre 2015, augmenté de 31 624 actions nouvelles émises dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites le 22 février 2016 et donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2015, représentant un nombre total de 66 661 356 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 286 643 830,80 €.

4.2.1.2. Approbation des engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce (4^e résolution)

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 2015. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, figurant au 4.5 du document de référence.

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et non encore soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale sont détaillées ci-dessous :

(i) Avenants aux conventions de frais de réseau et de prestations de services conclues entre Foncière des Régions et certaines de ses filiales

Il s'agit d'avenants aux conventions de frais de réseau conclues entre la société et ses principales filiales, aux termes desquelles la société leur refacture certains services centralisés :

- ♦ avenant n° 3 en date du 12 février 2015 à la convention de frais de réseau conclue entre Foncière des Régions et Urbis Park le 14 décembre 2010
- ♦ avenant n° 3 en date du 12 février 2015 à la convention de frais de réseau conclue entre Foncière des Régions et Foncière des Murs le 5 juin 2009
- ♦ avenant n° 4 en date du 13 février 2015 à la convention de frais de réseau conclue entre Foncière des Régions et Foncière Développement Logements le 9 juin 2009.

Il a également été signé un avenant n° 1 en date du 16 mars 2015 à la convention de prestations de services conclue avec effet le 1^{er} janvier 2012 entre Foncière des Régions et Beni Stabili relative à la refacturation du coût des actions gratuites et aux modalités de facturation des frais de réseau couvrant les prestations de communication, stratégie, conseils et services financiers.

La conclusion de ces avenants vise, pour des raisons de simplification de gestion, à modifier les modalités de poursuite de ces conventions approuvées dans la forme des conventions réglementées qui étaient anciennement conclues pour une durée déterminée renouvelable par tacite reconduction, et qui sont désormais conclues à durée indéterminée.

(ii) Acquisition hors marché par Foncière des Régions auprès d'ACM Vie d'un bloc de 3 186 470 actions Foncière des Murs en date du 23 février 2015

Cette acquisition fait suite à la volonté de Foncière des Régions de renforcer son exposition au secteur de l'hôtellerie à travers sa filiale Foncière des Murs. Cette transaction s'est réalisée à un prix unitaire de 23 € par action identique au prix proposé aux actionnaires de Foncière des Murs pour apporter leurs actions à l'offre publique d'achat initiée par la société. S'agissant d'une convention conclue entre la société et un de ses administrateurs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

(iii) Convention d'assistance administrative et financière conclue entre Foncière des Régions et FDM Management le 20 octobre 2015

Ce contrat porte sur l'assistance de Foncière des Régions auprès de FDM Management sur les plans administratif, financier, juridique et fiscal ainsi qu'en matière de systèmes d'information, d'assurance et de gestion des ressources humaines. Il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

(iv) Protocole d'investissement conclu le 18 juin 2015 entre Foncière des Régions, Predica et SCI DS Campus en présence de SCI Latécoère 2 relatif au projet d'extension « DS Campus », complété par un pacte d'associés conclu le 18 juin 2015 régissant les relations des associés de SCI Latécoère 2 dans le cadre de ladite opération, et par une convention de garantie spécifique consentie le 18 juin 2015 par Foncière des Régions au profit de SCI DS Campus

La signature de ce protocole, de ce pacte et de cette garantie s'inscrit dans le cadre du partage du projet de construction d'une extension d'environ 12 800 m² à un ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay, pour laquelle un bail de 10 ans fermes a été signé avec Dassault Systèmes. S'agissant de conventions conclues entre la société et un de ses Administrateurs, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce. Ces conventions ont fait l'objet d'un rapport d'équité émis par un expert indépendant et mis à disposition des actionnaires sur le site de la société, à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

(v) Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la SCI Latécoère conclu le 20 avril 2015 entre Foncière des Régions et SCI DS Campus en présence de Predica et SCI Latécoère

Il s'agit d'un avenant au pacte d'associés relatif à la SCI Latécoère conclu dans le cadre de l'opération DS Campus afin de permettre à Foncière des Régions de renforcer son contrôle sur cette opération stratégique. S'agissant d'une convention conclue entre la société et un de ses Administrateurs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

(vi) Settlement agreement conclu le 21 octobre 2015 entre Foncière des Régions, Beni Stabili, BS 7 et M. Aldo Mazzocco

La signature de cet accord entérine l'ensemble des modalités et conditions financières régissant le terme des mandats et fonctions exercés par M. Aldo Mazzocco au sein du groupe Foncière des Régions. S'agissant d'une convention conclue entre la société et l'un de ses dirigeants, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Il est précisé que suite à l'adoption par le Conseil d'Administration en date du 17 février 2016 d'une charte sur les conventions réglementées, visant notamment à rappeler le cadre légal et réglementaire applicable à ces conventions, et d'en arrêter les critères au sein du Groupe Foncière des Régions permettant de les définir, le Conseil a notamment procédé au déclassement des conventions présentées aux (i) en ce compris les conventions initiales et l'ensemble de leurs avenants et (iii) ci-dessus ainsi que celles mentionnées ci-après, désormais considérées comme des conventions courantes conclues à des conditions normales :

- Convention de prestations de services conclue les 10 et 18 décembre 2014 entre la société et Immeo Whonen Service GmbH en matière financière, juridique, de secrétariat général, comptable, de communication, d'audit et de contrôle interne ;

- Convention conclue le 18 juillet 2012 entre la société et Foncière Développement Logements relative à la refacturation du coût des actions gratuites attribuées aux salariés de Foncière Développement Logements ;

- Convention conclue le 8 février 2016 entre la société et Beni Stabili relative à la refacturation de M. Christophe Kullmann en qualité d'administrateur délégué de Beni Stabili.

4.2.1.3. Consultation des actionnaires sur les éléments de rémunération individuelle due ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 (5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions)

Conformément à l'article 24.3 du Code Afep-Medef révisé en novembre 2015 et à son guide d'application établi par le Haut Comité de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration vous présente les éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à chaque dirigeant mandataire social de la société.

Par le vote des **5^e à 8^e résolutions**, il vous est proposé d'émettre un avis sur les éléments de rémunération, décrits ci-dessous, de :

- M. Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration (**5^e résolution**)
- M. Christophe Kullmann, Directeur Général (**6^e résolution**)
- M. Olivier Estève, Directeur Général Délégué (**7^e résolution**) et
- M. Aldo Mazzocco, Directeur Général Délégué jusqu'au 21 octobre 2015 (**8^e résolution**).

Nous vous invitons pour cela à consulter le paragraphe 5.5.1 du document de référence 2015, où sont décrites la politique générale de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et son application détaillée pour 2015.

4.2.1.3.1. Rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de 2015

Le rôle et les missions du Président du Conseil d'administration sont décrits au 4.3.1 du document de référence 2015.

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. Elle est en ligne avec la moyenne des rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120.

En 2015, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée en :

- 393 K€ de rémunération fixe
- 7 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

L'augmentation de sa rémunération fixe compense son renoncement, à compter de 2015, aux jetons de présence liés à sa participation au Conseil et au Comité Stratégique et des Investissements de Foncière des Régions. Il a par ailleurs touché, en 2015, 50 K€ au titre des jetons de présence versés par Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions, dans laquelle il exerce une fonction active de contrôle.

4.2.1.3.2. Rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de 2015

Les principes fondateurs de la politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont exposés au 5.5.1.2 du document de référence 2015. Leur application sur 2015 y est également détaillée. Elle est donc résumée dans les tableaux ci-dessous :

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA RÉMUNÉRATION DE M. CHRISTOPHE KULLMANN, DIRECTEUR GÉNÉRAL, AU TITRE DE 2015

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 2015	Le salaire fixe du Directeur Général a été arrêté en janvier 2015, pour son nouveau mandat, à 600 K€, soit une augmentation de 11%, ramenée à 9% compte tenu du renoncement aux jetons de présence versés par les filiales françaises à compter de 2015. Cette augmentation prend en compte l'évolution de la taille du groupe et son internationalisation. Elle est inférieure à l'augmentation des salaires fixes observée pour les Directeurs Généraux du SBF 80 de 2010 à 2014 (+ 20%), et en ligne avec l'augmentation des salaires au sein de Foncière des Régions sur la période (+ 8,5%). Sa rémunération fixe était demeurée inchangée depuis sa nomination en janvier 2011.
Rémunération variable annuelle	750 K€ attribués, dont 600 K€ versés en 03/2016	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. Enfin, un « 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 2015, le dépassement d'un certain seuil par le ratio de <i>Loan To Value</i> (LTV) aurait entraîné le non-versement du bonus. À la suite de l'examen des performances 2015 décrit au 5.5.1.2.2 du document de référence 2015, le Conseil a arrêté un bonus représentant 125% de la cible. Cette rémunération variable est versée en <i>cash</i> à hauteur de 600 K€, l' <i>upside</i> de 150 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2019.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	À déterminer	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performances sont décrits au 5.5.1.2.3 du document de référence 2015. L'attribution 2015 sera déterminée par le Conseil d'administration qui suivra immédiatement l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, sous condition d'approbation de la résolution adéquate par l'Assemblée Générale. Leur valeur représente en principe l'équivalent de la rémunération fixe.
Jetons de présence	56 K€	Le Directeur Général est Administrateur de Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions. À ce titre, il a touché en 2015 56 K€ de jetons de présence liés à son activité d'Administrateur.
Valorisation des avantages de toute nature	37 K€	Ce montant comprend principalement 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

	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ (détaillée au 5.5.1.2.6 du document de référence 2015)	0 €	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 : ♦ 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	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

TABEAU RÉCAPITULATIF DE LA RÉMUNÉRATION DE M. OLIVIER ESTÈVE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, AU TITRE DE 2015

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 2015	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€. Cette augmentation compense le renoncement aux jetons de présence versés par les filiales françaises à compter de 2015.
Rémunération variable annuelle	390 K€ attribués dont 360 K€ versés en 03/2016	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. Enfin, un « 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 2015, le dépassement d'un certain seuil par le ratio de <i>Loan To Value</i> (LTV) aurait entraîné le non-versement du bonus. À la suite de l'examen des performances 2015 décrit au 5.5.1.2.2 du document de référence 2015, le Conseil a arrêté un bonus 2015 représentant 108% de la cible. Cette rémunération variable est versée en <i>cash</i> à hauteur de 360 K€, l' <i>upside</i> de 30 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2019.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	À déterminer (valorisation comptable)	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performances sont décrits au 5.5.1.2.3 du document de référence 2015. L'attribution 2015 sera déterminée par le Conseil d'administration qui suivra immédiatement l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, sous condition d'approbation de la résolution adéquate par l'Assemblée Générale. Leur valeur représente en principe l'équivalent de la rémunération fixe.
Jetons de présence	0 K€	
Valorisation des avantages de toute nature	37 K€	Ce montant comprend principalement 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 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et au 5.5.1.2.6 du document de référence 2015. 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	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

4.2.1.3.3. Rémunération du Directeur Général Délégué Italie au titre de 2015

M. Aldo Mazzocco, Directeur Général Délégué de Foncière des Régions jusqu'au 21 octobre 2015, a touché une rémunération fixe et variable versée par Beni Stabili en tant qu'Administrateur Délégué de cette société. Elle est détaillée au 5.5.1.2 du document de référence 2015 de Foncière des Régions.

Le 21 octobre 2015, M. Aldo Mazzocco a démissionné de ses mandats d'Administrateur délégué de Beni Stabili et de Directeur Général Délégué de Foncière des Régions. À cette occasion, le Conseil d'administration de Beni Stabili a constaté que les

conditions de versement de l'indemnité de fin de contrat prévue contractuellement étaient réunies. Une communication publique de l'ensemble des conditions financières accompagnant le départ de M. Aldo Mazzocco a été diffusée le même jour par Beni Stabili.

Par ailleurs, s'agissant des plans en cours d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'administration de Foncière des Régions a décidé, le 21 octobre 2015, de supprimer la condition de présence pour l'attribution définitive des actions gratuites au bénéfice de M. Aldo Mazzocco, et de lui accorder l'intégralité des actions qui étaient soumises à conditions de performance, soit au total 21 500 actions, qui seront attribuées au terme des périodes de *vesting* prévues initialement.

TABEAU RÉCAPITULATIF DE LA RÉMUNÉRATION D'ALDO MAZZOCCO, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, AU TITRE DE 2015

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	Sans objet	Sans objet M. Aldo Mazzocco a perçu une rémunération fixe et variable versée par Beni Stabili en tant qu'Administrateur Délégué de cette société. Elle a été décidée par le Conseil d'Administration de Beni Stabili, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations de cette société. Elle est détaillée au 5.5.1.2 du document de référence 2015.
Rémunération variable annuelle	Sans objet	Sans objet
Rémunération variable différée	Sans objet	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	Sans objet	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	Sans objet	Sans objet
Options d'actions	Sans objet	Sans objet
Actions de performance	0 K€	M. Aldo Mazzocco n'a pas fait l'objet d'attribution d'actions de performance de Foncière des Régions au titre de 2015.
Jetons de présence	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	0 €	Sans objet

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 €	M. Aldo Mazzocco a perçu une indemnité à la suite de son départ le 21 octobre 2015, due et versée par Beni Stabili. Une communication publique de l'ensemble des conditions financières accompagnant le départ de M. Aldo Mazzocco a été diffusée le même jour par Beni Stabili. Il n'a perçu aucune indemnité au niveau de Foncière des Régions.
Indemnité de non-concurrence	0 €	Sans objet
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.

4.2.1.4. Ratification de la cooptation de Covéa Coopérations en qualité d'Administrateur (9^e résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **9^e résolution**, de ratifier la cooptation par le Conseil d'Administration réuni le 17 février 2016 de la société Covéa Coopérations en qualité d'Administrateur, en remplacement de la société GMF Vie, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Covéa Coopérations est la holding juridique et financière du groupe Covéa dont fait partie GMF Vie.

La représentation de Covéa Coopérations au Conseil d'Administration reste assurée par M. Philippe Narzul, dont une notice biographique et la liste de l'ensemble de ses mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2015, ainsi qu'au cours des cinq derniers exercices figurent au 5.5.3.2 du document de référence 2015.

4.2.1.5. Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann (10^e résolution)

Le mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann, actuellement Directeur Général, arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016, vous serez invités au titre de la **10^e résolution** à le renouveler dans ses fonctions, pour une durée de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Une notice biographique et la liste de l'ensemble de ses mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2015, ainsi qu'au cours des 5 derniers exercices figurent au 5.5.3.1 du document de référence 2015.

4.2.1.6. Nomination de Mme Patricia Savin et de Mme Catherine Soubie en qualité d'Administrateurs (11^e et 12^e résolutions)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **11^e résolution**, de nommer Mme Patricia Savin en qualité d'administrateur de la société. Son mandat d'administrateur serait conféré pour une durée de quatre (4) ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires tenue en 2020 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Mme Patricia Savin 50 ans

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Mme Patricia Savin est Docteur 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.

Mme 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, Mme Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Môquet Borde, devenu Paul Hastings, puis de Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Emplois et fonctions au sein de la société : Néant.

Nombre d'actions de la société détenues : Néant.

Il vous est également proposé, dans le cadre de la **12^e résolution**, de nommer Mme Catherine Soubie en qualité d'administrateur de la société pour une durée de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Mme Catherine Soubie 50 ans

Diplômée de l'ESCP, Mme 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, Mme Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle est aujourd'hui Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est également administrateur indépendant au sein du Conseil d'Administration de Korian.

Emplois et fonctions au sein de la société : Néant.

Nombre d'actions de la société détenues : Néant.

Le 17 février 2016, le Conseil a procédé à l'examen des critères d'indépendance de Mmes Patricia Savin et Catherine Soubie.

Compte-tenu du caractère non significatif de la rémunération de Mme Patricia Savin au titre de ses interventions occasionnelles auprès des équipes de Foncière des Régions sur les questions environnementales, le Conseil a qualifié d'indépendant son mandat. Le caractère indépendant de ce mandat sera réexaminé chaque année par le Conseil d'Administration.

Compte-tenu de l'absence de relations d'affaires en 2015 avec Barclays, le Conseil a qualifié d'indépendant le mandat de Mme Catherine Soubie. Le caractère indépendant de ce mandat sera réexaminé chaque année par le Conseil d'Administration.

Par ailleurs, Mmes Patricia Savin et Catherine Soubie n'ont pas occupé de quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction et satisfont à l'ensemble des critères d'indépendance établis par le Code Afep-Medef.

Le Conseil a donc estimé que Mme Patricia Savin et Mme Catherine Soubie pouvaient être considérées comme administrateurs indépendants.

Le Conseil d'Administration a constaté que si l'ensemble des **9^e à 12^e résolutions** est approuvé par l'Assemblée Générale, les évolutions de la composition du Conseil permettront de poursuivre l'amélioration continue de la gouvernance de la société au regard notamment des recommandations du code Afep-Medef :

- ♦ la proportion d'administrateurs indépendants serait ainsi portée de 57% à 60%
- ♦ le taux de féminisation passerait de 36% à 40%.

4.2.1.7. Fixation du montant annuel des jetons de présence (13^e résolution)

Compte tenu de l'augmentation du nombre d'Administrateurs, nous vous proposons, au titre de la **13^e résolution**, de porter l'allocation des jetons de présence susceptible d'être versée à l'ensemble des Administrateurs ainsi qu'au censeur de 500 000 € à 600 000 € 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 31 janvier 2011, 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 4.3.1.7 du document de référence 2015.

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 (14^e résolution)

Au titre de la **14^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 100 € 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 **16^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.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015.

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 (15^e à 22^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 :

- **15^e résolution** : augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- **17^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
- **18^e résolution** : émission, par voie d'offre au public, d'actions de la société 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.
- **19^e résolution** : émission d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- **20^e résolution** : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10% du capital social 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
- **21^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
- **22^e résolution** : attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la **16^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.

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, bénéfices ou primes (15^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **15^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, bénéfices, 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, qui serait conférée pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 20 000 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions), représentant 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 **17^e à 21^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 17 avril 2015.

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 (16^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **14^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **16^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 **14^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 17 avril 2015.

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 (17^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **17^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.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société par tous moyens – votre décision emporterait renonciation par les 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 50 000 000 €, représentant 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 **15^e, 18^e à 21^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 **17^e et 18^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.

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 résolution.

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 27 avril 2016, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015.

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 (18^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 **18^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 émises sur le fondement de cette délégation.

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 **17^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 20 000 000 € représentant 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 **15^e, 17^e, 19^e à 21^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 27 avril 2016 mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015 relative à l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital.

4.2.2.1.5. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 25% du capital, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (19^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **19^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 de la société. Cette délégation est proposée afin de mener l'opération, annoncée le 18 février 2016, de renforcement au capital de Foncière des Murs, à la suite de l'apport par ACM Vie de 3,3% du capital de Foncière des Murs à Foncière des Régions, déclenchant une Offre Publique d'Échange Obligatoire initiée par Foncière des Régions.

Il s'agit là d'une procédure qui autorise l'échange de titres sans que soit respecté par votre société le formalisme imposé lors de la réalisation d'un apport en nature.

L'augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu'il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires. Il vous sera donc demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme serait fixé à 50 000 000 € représentant 25% du capital social. Ce montant serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **15^e, 17^e, 18^e, 20^e et 21^e résolutions**.

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 période commençant à courir à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale à laquelle vous êtes convoqués, et expirant le 31 décembre 2016.

Conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira un rapport complémentaire lors de l'utilisation de la présente délégation, dans lequel seront notamment mentionnées :

- (i) 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
- (ii) l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

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, dans la limite de 10% du capital social, 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 (20^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 **20^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.

Cette délégation est proposée afin de mener l'opération, annoncée le 18 février 2016, de renforcement au capital de Foncière des Murs, par l'apport par ACM Vie de 3,3% du capital de Foncière des Murs à Foncière des Régions.

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). Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **15^e, 17^e à 19^e et 21^e résolutions**.

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.

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 soulte 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 serait consentie pour une période commençant à courir à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale à laquelle vous êtes convoqués, et expirant le 31 décembre 2016.

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 (21^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **21^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 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, bénéfices ou primes) de 500 000 € représentant 0,25% 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 27 avril 2016, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2015.

4.2.2.1.8. Autorisation à donner 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 mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (22^e résolution)

Il vous sera proposé, dans le cadre de la **22^e résolution**, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à mettre en place un dispositif d'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la société, que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés.

Le nombre total maximum des actions qui pourraient être attribuées gratuitement serait de 1% du capital de la société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration, étant précisé que la part des actions susceptibles d'être attribuées aux mandataires sociaux en vertu de l'autorisation qui vous est demandée ne pourrait pas représenter plus de 40% du plafond global défini ci-dessus.

Les actions gratuites susceptibles d'être attribuées aux mandataires sociaux correspondent soit à l'*upside* de leur bonus cible, cette partie de la part variable de leur rémunération pouvant leur être versée en actions gratuites ainsi que plus longuement exposé au 5.5.1.2.2 du document de référence, soit à la composante Intéressement Long Terme de leur rémunération. Pour cette composante Intéressement long terme, en sus d'une condition de présence au terme de la période d'acquisition, l'attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux de la société serait soumise en totalité à l'atteinte de plusieurs conditions de performances fixées par le Conseil d'Administration, et appréciées sur une durée de 3 ans. Pour l'attribution 2015, ces conditions sont présentées au 5.5.1.2.3 du document de référence.

L'attribution d'actions gratuites aux salariés de la société non-mandataires sociaux est conditionnée à l'origine à des conditions de performance et au potentiel d'évolution. En conséquence, la livraison des actions au terme de la période d'acquisition n'est, elle, pas conditionnée à de nouveaux critères de performance.

Conformément aux dispositions légales, la résolution qu'il vous est demandé d'approuver prévoit que la durée de la période d'acquisition des actions, qui serait déterminée par le Conseil d'Administration, ne pourrait pas être inférieure à trente mois, étant précisé que le transfert des actions n'interviendrait qu'à l'issue de la période d'acquisition. Cette durée de 30 mois permettra de raccourcir exceptionnellement la durée de la période d'acquisition pour les actions attribuées au titre de l'année 2015. À compter des prochaines attributions, la société entend maintenir une période d'acquisition de 3 ans minimum pour l'ensemble de ses plans d'attribution gratuite d'actions.

Les actions pourront être assorties, le cas échéant, d'une obligation de conservation par les bénéficiaires, d'une durée fixée par le Conseil d'Administration à compter de la fin de la période d'acquisition.

À l'expiration de la période d'acquisition, les attributions gratuites d'actions nouvelles émises par la société pourraient donner lieu à une ou plusieurs augmentations de capital de la société.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 38 mois à compter de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, mettra fin à la délégation donnée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2014 expirant au mois de juin 2017 pour la fraction non encore utilisée par le Conseil. Le rapport spécial du Conseil sur les attributions gratuites d'actions, émis conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 *al.* 1 du Code de commerce, rend compte des opérations d'attributions gratuites d'actions ordinaires de la société réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Le tableau ci-dessous fait le bilan au 31 décembre 2015 des attributions autorisées par le Conseil au cours des trois dernières années.

	2013		2014		2015	
Attribution aux dirigeants mandataires sociaux de Foncière des Régions	26 751	35%	31 524	16%	28 571	85%
Attribution aux salariés	50 683	65%	161 548	84%	5 000	15%
Total	77 434	100%	193 072	100%	33 571	100%
Nombre d'actions composant le capital social	62 683 088		62 683 557		66 629 732	
Autorisation	0,5%		0,5%		0,5%	
Pourcentage du capital social (« burn rate »)	0,12%		0,31%		0,05%	
Nombre potentiel d'actions gratuites à émettre au 31 décembre 2015					307 067	
Dilution potentielle actuelle au titre de l'autorisation 2014 au 31 décembre 2015					0,46%	

4.2.2.2. Pouvoirs pour formalités (23^e résolution)

La **23^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 PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Foncière des Régions analyse de manière continue, avec la plus grande attention, les meilleures pratiques de Gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef dernièrement révisé en novembre 2015 et s'attache à les appliquer. À ce titre, Foncière des Régions a, par exemple, finalisé en 2015 la mise en place d'un échelonnement régulier et harmonieux des mandats des Administrateurs, à l'occasion du renouvellement en bloc de huit mandats arrivant à échéance en avril, et a poursuivi le renforcement de la proportion d'Administrateurs indépendants et l'avancement dans la féminisation du Conseil, conformément aux engagements pris. Le Conseil d'administration de la société s'est par ailleurs attaché à mettre en œuvre les 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. Ces actions s'attachent à consolider sans relâche une gouvernance qui se veut 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 Président du Conseil d'administration, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 225-37 alinéa 6 et suivants du Code de commerce, de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de

ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de Foncière des Régions, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées, et notamment les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Le présent rapport traite également (i) de la limitation des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, (ii) des principes de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, (iii) des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales, et (iv) de la publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.

La préparation de ce rapport a bénéficié du concours de la Direction Juridique, de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes, de la Direction des Ressources Humaines, de la Direction Financière et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés dans le cadre de son élaboration sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des marchés financiers. Après avoir fait l'objet d'échanges entre le Secrétaire Général et le Président du Conseil d'administration, ce rapport a été présenté au Comité d'Audit, puis soumis aux membres du Conseil d'administration, qui l'ont approuvé lors du Conseil du 17 février 2016. Il a été rendu public le 23 mars 2016 lors de sa publication sur le site Internet de la société et a fait l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes.

4.3.1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

4.3.1.1. Mode de direction

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, en qualité d'Administrateur, du Directeur Général, 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 Président, en étroite coordination avec la Direction Générale, 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. 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 ou 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.

Il 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. Le Président 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.

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 12 novembre 2015, qui peut

être consulté sur le site Internet : <http://www.afep.com> (partie « La Médiathèque », rubrique « Bibliothèque/Droit des sociétés et gouvernance »).

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. En 2015, la société s'est mise en conformité avec les recommandations portant sur l'échelonnement des mandats des Administrateurs et la composition du Comité des Rémunérations et des Nominations. 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 alinéa 7 du Code de commerce et celles de l'article 25.1 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
Conditionnement des actions de performance attribuées aux dirigeants mandataires sociaux à l'achat d'une quantité définie d'actions lors de la disponibilité des actions attribuées	Cette recommandation n'est pas appliquée par Foncière des Régions. Le Conseil a en effet imposé par ailleurs aux dirigeants mandataires sociaux de conserver, jusqu'à leur cessation de fonction, au moins 50% des actions pouvant être acquises en vertu des attributions d'actions de performance et ce jusqu'à ce qu'ils détiennent un nombre d'actions dont la valeur est équivalente à deux années de rémunération fixe. Compte tenu du niveau élevé de cette obligation, le Conseil a considéré qu'il n'était pas utile d'imposer aux mandataires sociaux d'acheter une quantité d'actions de la société lors de la disponibilité des actions attribuées, l'engagement de conservation constituant un mécanisme d'effet équivalent.
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 clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef et cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, est pour autant libre de contraintes, considérant que les critères de durée de mandat et l'exercice de mandat dans d'autres sociétés du groupe ne génèrent aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société. Cette analyse est 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 et 26 novembre 2015.

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 2015, a poursuivi l'adaptation de son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef révisé en juin 2013 et novembre 2015 au regard notamment (i) des missions et du fonctionnement du Comité d'Audit et sa possibilité de recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs dans le cadre de l'exercice de ses missions, et (ii) du nombre de mandats exercés par les Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures au groupe.

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 : www.foncièredesregions.fr.

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 tenu 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 également les rémunérations du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, lesquelles sont détaillées en partie 5.5.1. du chapitre 5 du document de référence.

4.3.1.4.2. Composition du Conseil d'administration

Les statuts prévoient 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 du conseil d'administration au cours de l'année 2015

Au cours de l'année 2015, Sergio Erede et la société Aterno, représentée au Conseil par Romolo Bardin, n'ont pas sollicité le renouvellement de leur mandat qui arrivait à échéance en 2015.

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 17 avril 2015 a procédé aux renouvellements de 8 mandats d'Administrateurs ainsi qu'à la nomination de deux Administrateurs, Romolo Bardin et Delphine Benchetrit. Delphine Benchetrit complète les compétences immobilières et financières au sein du Conseil, de par son expérience au sein des groupes Affine, Natixis, Lehman Brothers, et de son parcours depuis 2009 en qualité d'associé fondateur de Finae Advisors, société indépendante de conseil en financement, dédiée aux investisseurs immobiliers.

Afin de parfaire un échelonnement régulier et harmonieux des mandats d'Administrateurs, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a proposé, lors de sa réunion du 19 février 2015, à l'occasion du renouvellement ou de la nomination de différents mandats, de réduire exceptionnellement la durée de certains de ces mandats à 2 ou 3 ans, plutôt que 4 ans.

Administrateur	Départ	Renouvellement	Nomination	Durée du mandat	Échéance du mandat
Jean Laurent		17 avril 2015		4 ans	2019
Leonardo Del Vecchio		17 avril 2015		4 ans	2019
Bertrand de Feydeau		17 avril 2015		4 ans	2019
GMF Vie (Philippe Narzul ^(*))		17 avril 2015		4 ans	2019
ACM Vie (Catherine Allonas Barthe)		17 avril 2015		3 ans	2018
Jean-Luc Biamonti		17 avril 2015		2 ans	2017
Predica (Jérôme Grivet)		17 avril 2015		2 ans	2017
Pierre Vaquier		17 avril 2015		2 ans	2017
Sergio Erede	17 avril 2015				
Aterno (Romolo Bardin)	17 avril 2015				
Romolo Bardin			17 avril 2015	3 ans	2018
Delphine Benchetrit			17 avril 2015	3 ans	2018

^(*) Désignation, à compter du 1^{er} avril 2015, de Philippe Narzul en qualité de représentant de GMF Vie, en remplacement de Lionel Calvez.

Impacts de l'évolution en 2015 de la composition du conseil en termes de diversification

Taux d'indépendance	Taux de féminisation	Taux d'internationalisation	Âge moyen
57% contre 50%	36% contre 29%	Maintenu à 36%	Maintenu à 57 ans

Au 31 décembre 2015, le Conseil d'Administration compte 14 membres et un censeur :

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Titre	Sexe	Nationalité	Âge	Date de première nomination	Date de renouvellement
Jean Laurent	Président du Conseil	H	Française	71	31/01/2011	17/04/2015
Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil	H	Italienne	80	31/01/2011	17/04/2015
ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe	Administrateur	F	Française	61	31/01/2011	17/04/2015
Romolo Bardin	Administrateur	H	Italienne	37	17/04/2015	
Delphine Benchetrit	Administrateur	F	Française	47	17/04/2015	
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	H	Monégasque	62	31/01/2011	17/04/2015
Sigrid Duhamel	Administrateur	F	Française et Danoise	50	28/04/2014	
Bertrand de Feydeau	Administrateur	H	Française	67	31/01/2011	17/04/2015
GMF Vie représentée par Philippe Narzul	Administrateur	H	Française	62	31/01/2011	17/04/2015
Christophe Kullmann	Directeur général Administrateur	H	Française	50	25/04/2012	
Micaela Le Divelec Lemmi	Administrateur	F	Italienne	47	25/04/2012	
Sylvie Ouziel	Administrateur	F	Française	46	24/04/2013	
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	H	Française	54	31/01/2011	17/04/2015
Pierre Vaquier	Administrateur	H	Française	59	31/01/2011	17/04/2015
Sergio Erede	Censeur	H	Italienne	75	17/04/2015	

⁽¹⁾ Auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété.

Les fonctions de Président et de Vice-Président sont assurées respectivement par Jean Laurent et Leonardo Del Vecchio, nommés par le Conseil d'administration le 31 janvier 2011 et renouvelés dans leurs fonctions le 17 avril 2015 pour la durée de leur mandat d'Administrateur.

Certains Administrateurs ont été, en 2015, 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.

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 en partie 5.5.3. du chapitre 5 du document de référence.

Lors de sa séance du 17 février 2016, le Conseil d'administration a coopté en qualité d'administrateur la société Covéa Coopérations représentée au Conseil par Philippe Narzul, en remplacement de la société GMF Vie, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Cette cooptation sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016.

Date d'échéance du mandat	Membre indépendant	Taux de participation aux réunions du Conseil	Présence dans des comités	Nombre de mandats d'administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Foncière des Régions	Nombre d'actions détenues par les mandataires personnes physiques
2019	oui	100%	Comité Stratégique et des Investissements	2	400
2019	non	40%	Comité Stratégique et des Investissements	1	1
2018	non	20%	Comité Stratégique et des Investissements	1	0
2018	non	100%	Comité Stratégique et des Investissements Comité d'Audit	0	3 500
2018	oui	100%	/	1	0
2017	oui	100%	Comité d'Audit Comité des Rémunérations et des Nominations	1	429
2018	oui	100%	Comité d'Audit	1	252
2019	oui	100%	Comité d'Audit	2	371
2019	non	100%	Comité Stratégique et des Investissements	1	0
2016	non	100%	/	0	37 977 ⁽¹⁾
2016	oui	40%	/	0	290
2017	oui	80%	Comité d'Audit	0	425
2017	non	80%	Comité Stratégique et des Investissements Comité des Rémunérations et des Nominations	4	0
2017	oui	80%	Comité des Rémunérations et des Nominations	0	272
2019	non	100%	Comité Stratégique et des Investissements Comité des Rémunérations et des Nominations	N/A	N/A

Le Conseil a également proposé, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, de renouveler le mandat d'administrateur de Christophe Kullmann dont l'échéance est fixée à 2016, étant précisé que Micaela Le Divelec n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat d'administrateur arrivant également à échéance, et de nommer deux nouveaux administrateurs : Patricia Savin et Catherine Soubie. Patricia Savin apporterait au Conseil une expérience juridique reconnue notamment dans les domaines de l'immobilier et de l'environnement et du développement durable, de par son expertise en tant qu'avocate et de son parcours associatif. La nomination de Catherine Soubie permettrait de compléter les compétences financières et de montage d'affaires au sein du Conseil de par son expérience chez Lazard, Morgan Stanley puis Barclays

depuis 2010. Si ces nominations et ce renouvellement sont votés lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, le Conseil sera alors composé de 15 membres, dont 40% de femmes et 60% d'administrateurs indépendants.

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.

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 4 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 4 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 pas d'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 la loi n° 2013-504 du 14 juin 2013 relative à la sécurisation de l'emploi.

Par ailleurs, 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, 2 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.

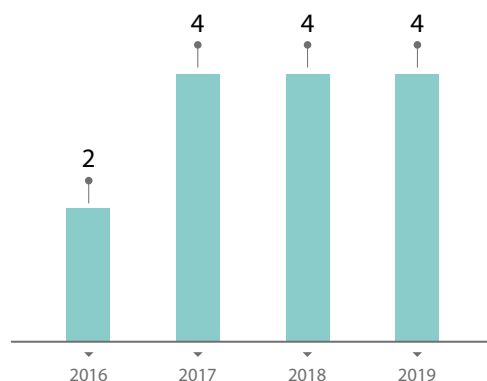
4.3.1.4.2.1. Durée et échelonnement des mandats

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 désormais dans le temps du fait de la réduction exceptionnelle à deux ou trois ans de la durée de certains mandats d'Administrateurs ayant fait l'objet d'un renouvellement en bloc en 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 36%, la société est conforme aux recommandations du Code Afep-Medef qui préconise d'atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil au moins égale à 20% dès avril 2013.

Afin de se conformer à la future échéance fixée en avril 2016 par le Code Afep-Medef pour atteindre une proportion de femmes au sein du Conseil au moins égale à 40%, le Conseil d'administration, réuni le 17 février 2016, a, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, proposé que, lors de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, Mme Patricia Savin et Mme Catherine Soubie soient désignées en qualité d'Administrateur indépendant de la société, portant ainsi la proportion de femmes Administrateurs de 36% à 40% en 2016.

4.3.1.4.2.4. Nationalités

Le Conseil comprend 36% d'Administrateurs de nationalité étrangère, dont trois 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 Directeur Corporate Développement et Communication, le Secrétaire Général ainsi que le Directeur Financier.

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.

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.

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 cumulativement :

- (i) n'est pas salarié ou dirigeant mandataire social de la société, ni salarié ou Administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide et ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes
- (ii) n'est pas dirigeant mandataire social 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 de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur
- (iii) n'est pas 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, ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus
- (iv) n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la société
- (v) n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, Commissaire aux comptes de la société
- (vi) n'est pas Administrateur de la société depuis plus de 12 ans, étant précisé que la perte de la qualité d'Administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de 12 ans
- (vii) n'est pas ou ne représente pas 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 9.3 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil analyse, au cas par cas, si l'Administrateur répond à la définition générale rappelée dans son Règlement intérieur.

Il 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, est 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. 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 17 février 2016, 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 2016 la qualification d'indépendance de Jean-Luc Biamonti, Bertrand de Feydeau, Jean Laurent, Pierre Vaquier, Micaela Le Divelec Lemmi (jusqu'à l'échéance de son mandat d'Administrateur à l'issue de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016), Sylvie Ouziel, Sigrid Duhamel et Delphine Benchetrit, 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.

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, dont Foncière des Régions détient 61,22% du capital et consolidée depuis août 2013, situation 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 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 48,86%. 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 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.

- ♦ Micaela Le Divelec Lemmi est membre à titre personnel du Conseil d'administration depuis le 25 avril 2012.

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'adminis-

tration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Micaela Le Divelec Lemmi.

- ♦ 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.

- ♦ 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 actionnariat ont profondément évolué depuis 2001
- ♦ au gré de toutes ces évolutions, notamment en termes de gouvernance, d'actionnariat 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.

Avec une proportion d'Administrateurs indépendants de 57%, la société se conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Plus généralement, le Conseil s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière, ainsi qu'une expertise financière suffisante pour

permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des Administrateurs, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité. Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre entre compétences immobilières, financières, bancaires et entrepreneuriales.

Toutefois, soucieuse de poursuivre l'ouverture de son Conseil à des Administrateurs indépendants tout en respectant le principe de représentation équilibrée des femmes et hommes au sein du Conseil d'administration, la société soumettra au vote de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, la nomination en qualité d'Administrateur de Patricia Savin et de Catherine Soubie. Le Conseil d'administration, réuni le 17 février 2016, a procédé à l'examen des critères d'indépendance de Patricia Savin et de Catherine Soubie. Compte-tenu du caractère non significatif de la rémunération de Patricia Savin au titre de ses interventions occasionnelles auprès des équipes de Foncière des Régions sur les questions environnementales, et de l'absence de relations d'affaires en 2015 de la Société avec Barclays, le Conseil a qualifié d'indépendant leur mandat. Le caractère indépendant de ces mandats sera examiné chaque année par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, Mmes Patricia Savin et Catherine Soubie n'ont pas occupé de quelconque fonction exécutive au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction et satisfont à l'ensemble des critères Afep-Medef précités. Le Conseil a donc considéré que Patricia Savin et Catherine Soubie pouvaient être considérées comme Administrateurs indépendants.

Ces nominations permettront de renforcer les compétences du Conseil en matière juridique et financière.

Sous réserve de l'approbation de leur nomination par l'Assemblée Générale, la proportion d'Administrateurs indépendants sera donc portée de 57% à 60% en 2016.

4.3.1.4.4. Déontologie des membres du Conseil d'administration

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'administration sont exposées à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société, lequel article est intégralement reproduit en partie 5 du document de référence. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux Administrateurs en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté.

La Société soumet les Administrateurs à des règles spécifiques :

- ♦ obligation de déclaration de conflit d'intérêts au Président du Conseil et/ou au Président du Comité Stratégique et des Investissements
- ♦ application d'une règle selon laquelle un membre qui se trouverait en situation de conflit d'intérêts ne peut pas participer aux débats et discussions ni au vote de la délibération concernée, l'Administrateur en situation de conflit d'intérêts étant invité à quitter les séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant le ou les projets à l'origine du conflit d'intérêts.

Concrètement, au moment de soumettre tout dossier pouvant éventuellement mettre un Administrateur en situation de conflits d'intérêts, les dossiers, notamment ceux d'investissements, ne

sont envoyés définitivement qu'une fois que les Administrateurs, sur la base de quelques éléments clés, ont été en mesure de se déclarer libres de tout conflit.

En cas de conflit d'intérêt permanent, l'article 5 du Règlement Intérieur dispose que le membre du Conseil concerné devra présenter sa démission.

4.3.1.4.5. Organisation du Conseil d'administration

4.3.1.4.5.1. 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. 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.

4.3.1.4.5.2. Forme des convocations

Les convocations sont faites 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.

4.3.1.4.5.3. Autres participants

Le Directeur Général Délégué assiste, 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, deux 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. Ils sont convoqués en même temps que les Administrateurs. 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.

4.3.1.4.5.4. 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 et aux représentants du personnel assistant au Conseil, 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.

4.3.1.4.5.5. 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.

4.3.1.4.6. Évaluation des travaux du Conseil

Aux termes des dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil procède chaque année à une évaluation formelle de ses travaux et consacre un point de l'ordre du jour d'une de ses séances à un débat sur son fonctionnement. Une évaluation indépendante est réalisée tous les trois ans, 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, à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et à mesurer la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil, du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations. 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 et réfléchir à l'avenir du management.

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.

Depuis, le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations de cette évaluation. En 2014, le Conseil a ainsi renforcé ses compétences immobilières et internationales, a amélioré le processus d'intégration des nouveaux Administrateurs, a systématisé le suivi des décisions du Conseil et les post-mortem pour les opérations d'investissements, et a étendu la concertation sur la gestion des risques, en partageant plus largement les travaux du Comité d'Audit sur le sujet.

Cette dynamique s'est poursuivie en 2015. Le Conseil a notamment étendu la concertation sur les sujets stratégiques, au-delà du Comité Stratégique et des Investissements, à l'occasion d'un séminaire tenu en juin 2015 à Berlin, au cours duquel le Conseil d'Administration et le Comité de Direction ont échangé sur la stratégie moyen-terme de Foncière des Régions. La forme des



dossiers présentés devant le Conseil d'Administration a également été améliorée, pour être plus synthétique et mettre en avant les enjeux / risques / alternatives de chaque sujet, afin d'aider à la prise de décision. L'implication de l'équipe de Direction de Foncière des Régions s'est également renforcée pour porter les projets, en complément du Directeur Général, lors des réunions du Conseil d'Administration.

Enfin, le binôme Président Directeur Général a encore développé les échanges en amont du Conseil, contribuant ainsi à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité des réunions.

4.3.1.4.7. Réunions et thèmes abordés en 2015 par le Conseil d'administration

Au cours de l'exercice 2015, le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président, avec un taux moyen de participation des membres de 81%.

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).

Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Séance du 19 février 2015

Suivi des décisions prises lors des précédents Conseils d'administration – Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2014 – Compte rendu du Comité d'Audit du 16 février 2015 – Avis des Commissaires aux comptes – Arrêté du communiqué financier – Arrêté des comptes de gestion prévisionnelle et des rapports consécutifs – Proposition de versement de dividende – Examen de la stratégie : projet de renforcement au capital de Foncière des Murs, poursuite du renforcement en Allemagne et présentation d'un projet d'investissement – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 11 février 2015 : examen de la composition du Conseil, évaluation de l'indépendance des Administrateurs, examen de l'échelonnement des mandats d'Administrateurs, détermination de l'enveloppe des jetons de présence, examen et approbation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, mise en œuvre d'un plan d'attribution gratuite d'actions – Convocation de l'Assemblée Générale Annuelle : approbation de l'ordre du jour, du texte des projets de résolutions, du rapport de gestion du Conseil et des autres rapports du Conseil – Approbation du rapport du Président du Conseil sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne – Mise à jour du Règlement Intérieur – Arrêté des éléments de communication financière – Présentation et approbation d'un financement – Revue des conventions réglementées de l'année 2014 – Approbation de conventions réglementées.

Séance du 17 avril 2015

Suivi des décisions prises lors des précédents Conseils d'administration – Revue d'activité du 1^{er} trimestre 2015 : approbation d'opérations d'investissement et de cessions d'actifs, approbation de la

renégociation de l'accord de partenariat avec Telecom Italia, point sur l'activité locative, présentation et approbation d'opérations de financement – Examen annuel des actions menées en matière de politique de Responsabilité Sociale et Environnementale – Compte rendu des décisions du Directeur Général sur la nouvelle valeur de conversion des Ornane – Présentation des demandes de conversion d'Ornane 2011 et délégation de pouvoirs au Directeur Général pour procéder à leur remboursement – Mise en œuvre des résolutions votées en Assemblée Générale : renouvellement des mandats du Président, Vice-Président et Secrétaire du Conseil, nomination du censeur, approbation du maintien de la rémunération du Président, évolution de la composition des Comités du Conseil, mise à jour du Règlement Intérieur et mise en œuvre du programme de rachat d'actions.

Séance du 22 juillet 2015

Compte rendu du séminaire stratégie de juin 2015 à Berlin – Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2015 – Compte rendu du Comité d'Audit du 16 juillet 2015 – Avis des Commissaires aux comptes – Arrêté du communiqué financier – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 22 juillet 2015 : présentation et approbation de projets d'investissement – Examen du rapport trimestriel d'activité : point sur l'activité, analyse du rating S&P de la société, approbation du projet de rachat réémission de l'Ornane Beni Stabili, présentation et approbation d'opérations de (re)financement – Présentation des résultats du Baromètre Engagement – Compte rendu des décisions du Directeur Général sur la nouvelle valeur de conversion des Ornane – Présentation des demandes de conversion d'Ornane 2011 – Compte rendu des décisions du Directeur Général sur le placement de l'intéressement 2014 en actions de la société – Arrêté des comptes de gestion prévisionnelle et des rapports consécutifs – Présentation de l'agenda des réunions de gouvernance 2016.

Séance du 21 octobre 2015

Suivi des décisions prises lors des précédents Conseils d'administration – Examen du rapport trimestriel d'activité : point sur l'activité locative, présentation d'un projet d'acquisition d'actif immobilier et de projets de cessions – Compte rendu du Comité d'Audit du 29 septembre 2015 – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 21 octobre 2015 : examen et approbation des conditions financières de cessation du mandat de Directeur Général Délégué d'Aldo Mazzocco, approbation de conventions réglementées – Présentation des notations extra financières de la société.

Séance du 26 novembre 2015

Suivi des décisions prises lors des précédents Conseils d'administration – Présentation de l'atterrissage budgétaire 2015 et approbation du budget 2016 – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 26 novembre 2015 : point sur la féminisation du Conseil, évolution de l'enveloppe des jetons de présence, point sur l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe Foncière des Régions – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 26 novembre 2015 : présentation et approbation de projets d'investissements – Évaluation annuelle des travaux du Conseil d'administration – Autorisation annuelle au Directeur Général de donner caution, aval ou garantie – Présentation des conventions réglementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2015 – Déclassement et approbation de conventions réglementées – Mise à jour du Règlement Intérieur.

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.

Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations	Comité Stratégique et des Investissements
Bertrand de Feydeau ⁽¹⁾ , Président	Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , Président	Leonardo Del Vecchio, Président
Romolo Bardin, membre	Pierre Vaquier ⁽¹⁾ , membre	Catherine Allonas Barthe, membre
Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , membre	Jérôme Grivet, membre	Romolo Bardin, membre
Sigrid Duhamel ⁽¹⁾ , membre	Sergio Erede, invité	Jérôme Grivet, membre
Sylvie Ouziel ⁽¹⁾ , membre		Jean Laurent ⁽¹⁾ , membre
Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité		Philippe Narzul, membre
		Sergio Erede, invité

⁽¹⁾ Membres indépendants.

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

Sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'administration, lors de la séance du 17 avril 2015, a nommé Sigrid Duhamel, Administrateur indépendant, en tant que membre du Comité d'Audit, en remplacement de Micaela le Divelec et Lionel Calvez. Le Comité d'Audit comprend désormais cinq membres dont quatre Administrateurs indépendants (80%) : Jean-Luc Biamonti, Sigrid Duhamel, Bertrand de Feydeau et Sylvie Ouziel. Cette représentation d'Administrateurs indépendants est donc conforme aux exigences du Code Afep-Medef. Les membres du Comité d'Audit ont été choisis en raison notamment de leurs compétences dans les domaines comptable et financier, appréciées au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle.

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.

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, titulaire d'un MBA à l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, 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 fin 2014, Présidente de CBRE Global Investors France et dispose d'une forte dimension internationale et une excellente connaissance des langues et environnements Italiens et allemands
- ♦ Sylvie Ouziel, diplômée de Centrale Paris, a été Directeur Général Adjoint Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting). Elle est, depuis 2012, 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.

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
- (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 ; à ce titre, il examine les éléments du rapport du Président du Conseil d'Administration relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations
- (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 ; et
- (xii) d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs.

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.

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 sept 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 Internes.

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 2015

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 82%.

Membres du Comité d'Audit	Taux d'assiduité aux séances du Comité d'Audit
Bertrand de Feydeau, Président	100%
Romolo Bardin, membre	100%
Jean-Luc Biamonti, membre	67%
Sigrid Duhamel, membre	100%
Sylvie Ouziel, membre	67%

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 Internes, 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 2015, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 19 février 2015

Examen des événements significatifs de l'exercice 2014 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 – Examen du communiqué sur les résultats financiers – Présentation des plans d'audit 2015 relatifs aux filiales étrangères – Présentation des principaux contrôles fiscaux.

Séance du 16 juillet 2015

Examen des événements significatifs du 1^{er} semestre 2015 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2015 – Examen du communiqué sur les résultats financiers – Suivi des contrôles fiscaux.

Séance du 29 septembre 2015

Présentation de l'organisation de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes – Examen de l'activité de l'audit interne : examen de l'avancement du plan d'audit 2015, présentation du plan d'audit 2016 France, Allemagne et Italie – Examen des outils de contrôle interne – Suivi des plans d'actions issus de la cartographie des risques – Examen de la politique financière.

À l'issue de la séance du 29 septembre 2015, 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 Internes, et ont incité à continuer à renforcer l'activité Audit et Contrôle Interne en Italie et Allemagne.

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 Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de trois membres, et invite à ses réunions le censeur. Les Administrateurs indépendants représentent 67% des membres, dont le Président du Comité. Le Comité des Rémunérations et des Nominations réunit un membre étranger de nationalité monégasque.

Le Conseil d'administration, lors de la séance du 17 avril 2015, a confié la présidence du Comité à Jean-Luc Biamonti, Administrateur indépendant, en remplacement de Pierre Vaquier, qui en demeure membre.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets de nomination.

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
- (iii) proposer le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale
- (iv) 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)
- (v) 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
- (vi) 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
- (vii) donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- (viii) 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.

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 2015

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Membres du Comité des Rémunérations et des Nominations	Taux d'assiduité aux séances du Comité des Rémunérations et des Nominations
Jean-Luc Biamonti, Président	100%
Pierre Vaquier, membre	100%
Jérôme Grivet, membre	100%
Sergio Erede, invité	100%

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui a notamment en charge la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité, aux séances du Comité.

Au cours des séances 2015, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 11 février 2015

Revue de la composition du Conseil d'administration : proposition de nomination d'une nouvelle administratrice et d'un censeur, examen de l'indépendance des Administrateurs, proposition de renouvellement des mandats du Président et du Vice-Président et d'échelonnement des durées des Administrateurs appelés à être renouvelés, par tirage au sort – Examen de l'enveloppe annuelle des jetons de présence – Rémunération des dirigeants mandataires sociaux : examen des bonus 2014 au regard de l'atteinte des objectifs, fixation du montant de l'intéressement long terme 2014 versé en actions de performance et des critères d'attribution des bonus 2015 – Attribution d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux et de certains salariés du groupe.

Séance du 21 octobre 2015

Examen des conditions financières de cessation du mandat de Directeur Général Délégué d'Aldo Mazzocco – Proposition de nomination de Christophe Kullmann en qualité d'Administrateur délégué de Beni Stabili.

Séance du 26 novembre 2015

Point sur la féminisation du Conseil d'administration – Examen de l'enveloppe annuelle des jetons de présence – Point sur l'attribution d'actions gratuites aux salariés du groupe Foncière des Régions.

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

Le Comité Stratégique et des Investissements est composé de six membres, et invite à ses réunions le censeur.

Sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'administration, lors de la séance du 17 avril 2015, a nommé Romolo Bardin membre du Comité Stratégique et des Investissements. Par ailleurs, Catherine Allonas Barthe dispose désormais d'une voix délibérative.

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.

Une réunion annuelle du Comité Stratégique et des Investissements est exclusivement consacrée à l'examen de la stratégie.

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.

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 2015

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 50%.

Membres du Comité Stratégique et des Investissements	Taux d'assiduité aux séances du Comité Stratégique et des Investissements
Leonardo Del Vecchio, Président	0%
Catherine Allonas Barthe, membre	0%
Romolo Bardin, membre	100%
Jérôme Grivet, membre	0%
Jean Laurent, membre	100%
Philippe Narzul, membre	100%
Sergio Erede, invité	100%

Au cours des séances 2015, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 22 juillet 2015

Présentation de différents projets d'investissement - Examen de *post mortem* sur des opérations de développement ou d'investissement.

Séance du 26 novembre 2015

Présentation de différents projets d'investissement.

Par ailleurs cette année, dans le cadre du séminaire tenu en juin 2015 à Berlin, le Conseil d'Administration a étendu la concertation sur les sujets stratégiques, au-delà du Comité Stratégique et des Investissements, avec l'ensemble des Administrateurs et le Comité de Direction.



4.3.1.6. Direction générale de la société

Aux termes des décisions adoptées par le Conseil d'administration lors de sa séance du 31 janvier 2011, la Direction Générale de la société a été confiée pour une durée de quatre années à Christophe Kullmann, Directeur Général, assisté par Olivier Estève et Aldo Mazzocco, désignés Directeurs Généraux Délégués.

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.

Les mandats du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués arrivant à échéance le 31 janvier 2015, le Conseil d'administration, réuni le 5 décembre 2014, a, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, renouvelé Christophe Kullmann, Olivier Estève et Aldo Mazzocco dans leur fonction, pour une durée de quatre années à compter du 1^{er} janvier 2015.

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 des Directeurs Généraux Délégués 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.

Dans un contexte où la société a décidé d'accélérer sa stratégie de création de valeur en Italie, en se fixant l'ambition de faire de sa plateforme locale un acteur clé de la reprise du marché immobilier italien, Aldo Mazzocco a démissionné le 21 octobre 2015 de son mandat de Directeur Général Délégué.

4.3.1.6.1. Pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué

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 au Directeur Général Délégué. À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

4.3.1.6.2. Limitations des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont limités par le 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)
- (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 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.

4.3.1.7. Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Les principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux sont détaillés en partie 5.5.1. du chapitre 5 du document de référence.

Les jetons de présence représentent la rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration pour leur participation aux réunions et travaux du Conseil et des Comités spécialisés.

L'Assemblée Générale Mixte du 31 janvier 2011 a alloué au Conseil d'administration une somme totale annuelle brute de

500 000 € 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 modalités d'attribution des jetons de présence ont été adoptées par le Conseil d'administration du 31 janvier 2011 : elles 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 19 février 2015 a décidé de faire bénéficier le censeur des mêmes jetons de présence que les Administrateurs.

Les modalités d'attribution des jetons de présence sont détaillées ci-dessous :

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	3 000 €
Comités spécialisés	
Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité d'Audit et du Comité Stratégique et des Investissements	6 000 €
Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité des Rémunérations et des Nominations	5 000 €
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 €

Les jetons de présence sont versés annuellement. Le montant brut des jetons de présence alloués en 2015 aux membres du Conseil d'administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés s'est élevé à 353 375 €, étant précisé que Jean Laurent et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de jetons de présence.

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 prélèvements fiscaux (retenue à la source, prélèvement à la source obligatoire de 21% et prélèvements sociaux de 15,5%), représentant une somme totale de 95 695 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Le montant brut moyen des jetons de présence par Administrateur est de 27 183 €.

Le détail de ces jetons de présence figure en partie 5.5.2. du chapitre 5 du document de référence.

Compte tenu de l'augmentation du nombre d'Administrateurs, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 27 avril 2016 de porter l'enveloppe annuelle des jetons de présence à la somme totale annuelle brute de 600 000 € au titre de l'exercice en cours et des exercices ultérieurs.

4.3.1.8. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso en partie 5.2.1.12 du chapitre 5 du document de référence. La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

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.

4.3.1.9. Information complémentaire relative aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière des Régions sont présentés en partie 5.4.3 du chapitre 5 du document de référence.



4.3.2. Dispositif de contrôle interne et la gestion des risques

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

4.3.2.1.1. Objectif et limites

Foncière des Régions, de par son activité de foncière cotée investissant dans le secteur des bureaux en France et en Italie, de l'hôtellerie en Europe et du résidentiel en Allemagne, est exposée à différentes natures de risques.

Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation...), soit endogènes (organisation, systèmes d'information, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement...).

Pour faire face à ces risques potentiels, 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 management qui contribue à l'efficacité des activités et l'efficience des équipes, et à la fiabilité des données.

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 sociaux
- ♦ 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, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

4.3.2.1.2. 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 et notamment au sein des sociétés Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Urbis Park, Foncière des Régions Property, Foncière des Régions Développement, Foncière des Régions SGP.

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

Au cours de l'année 2015, la société a réalisé un nombre important d'acquisitions d'actifs immobiliers rentrant immédiatement dans le périmètre de revue du contrôle interne. Foncière des Régions a également pris une participation minoritaire et indirecte (à travers sa filiale Foncière des Murs), dans une société détenant des fonds de commerce hôteliers. Cette activité est intégrée dans le dispositif de contrôle interne.

4.3.2.1.3. 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 à la société de :

- ♦ contribuer à la maîtrise et 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 de conformité.

Ce dispositif a été complété en 2014 et 2015 par Foncière des Régions sur les points suivants :

- ♦ la mise en place d'un dispositif d'Alerte (*whistle blowing*)
- ♦ la revue complète de la cartographie des risques
- ♦ la revue intégrale de la Charte Éthique et son déploiement au sein des équipes.

4.3.2.2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

4.3.2.2.1. 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.

4.3.2.2.1.1. 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.

Le Directeur Général transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

4.3.2.2.1.2. 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 par personne 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.

Le 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.

En complément, un plan de continuité d'activité est 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
- ♦ 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.

4.3.2.2.1.3. 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 64 procédures en vigueur décrivent les risques et les points de contrôles des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de *flowcharts* 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 interactions entre les différents services et les actions transverses
- ♦ les points d'entrée d'actions déterminées par d'autres procédures
- ♦ les points de contrôles exercés dans le cadre des processus métiers
- ♦ les contrôles automatiques, notamment ceux opérés par les systèmes d'informations
- ♦ la maîtrise des *workflows* de validation, et plus particulièrement la délivrance des habilitations.

Toute procédure, qu'il s'agisse d'actualisation ou de nouvelle procédure, 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. Quatre de ses membres font partie du Comité de Direction. Ses décisions ne sont valables qu'à la condition qu'au moins deux membres du Comité de Direction participent à ses délibérations. Les abrogations de procédures sont également validées par le Comité.

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.

Démarche de progrès et formation des collaborateurs

Les procédures sont actualisées régulièrement pour tenir compte :

- ♦ de nouveaux risques endogènes (liés à l'actualisation de la stratégie et des objectifs de Foncière des Régions) ou exogènes (liés à l'évolution de tous types de réglementation ou contrainte externe...)
- ♦ des recommandations issues des missions d'audits internes et externes
- ♦ de la transposition de nouveaux processus, ou de règles nouvelles dans les processus existants
- ♦ de l'évolution des organisations.

Depuis 2012, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne organise des sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs de Foncière des Régions 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
- ♦ préciser le contenu des réglementations spécifiques à chaque métier
- ♦ expliquer les processus anti-blanchiment et anticorruption (cf. paragraphe 2.10.6. du document de référence)
- ♦ rappeler les missions du déontologue.

Au cours de l'année 2015, près de 80 collaborateurs de Foncière des Régions ont reçu cette formation, et l'ensemble des collaborateurs sur 2 ans.

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 du département et le sensibilise aux procédures du groupe.

b) En Allemagne

Les procédures sont rédigées par le « Responsable qualité » en collaboration avec le responsable « Audit Interne », et en association avec les opérationnels concernés. Elles sont validées en Directoire puis diffusées sur le site Intranet d'Immeo-Wohnen et communiquées par voie managériale aux collaborateurs concernés. Un travail de rapprochement et d'homogénéisation des procédures existantes en Allemagne avec celles existantes en France a été initié en 2015.

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 de Beni Stabili puis mises à la disposition du personnel sur le portail Intranet local.



4.3.2.2.1.4. Des bonnes pratiques communément admises

Foncière des Régions ayant placé au rang de ses valeurs le respect des procédures internes, des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale, il était important de formaliser l'ensemble des règles de comportement et de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, ses collaborateurs, ses dirigeants, ses mandataires sociaux et ses partenaires.

Pour ce faire, Foncière des Régions a renforcé son dispositif avec :

a) La Charte éthique

- ♦ Elle rappelle les principales valeurs et règles éthiques de la société dont la prévention des délits d'initiés, la confidentialité des informations ainsi que la prévention des conflits d'intérêts.
- ♦ Elle est publiée sur le site Intranet et relayée à tous les niveaux hiérarchiques en particulier auprès de chaque nouveau collaborateur lors de sa prise de fonction et de son parcours d'intégration. Elle est également disponible sur le site Internet de la société.
- ♦ Au cours de l'année 2015, la charte éthique du groupe a été revue et communiquée à l'ensemble des collaborateurs, pour prendre en compte les nouveaux dispositifs mis à disposition en matière de *compliance* et d'éthique (système d'alerte, cellule d'écoute psychologique...) ainsi que pour renforcer la partie relative aux conflits d'intérêt et préciser les règles et principes s'appliquant aux collaborateurs.

b) Le déontologue

- ♦ Il veille, en liaison avec les directions opérationnelles ou fonctionnelles, à la bonne compréhension 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. Le Secrétaire Général remplit la mission de déontologue.

c) La Charte informatique

- ♦ Elle est avant tout un Code de bonne conduite et précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques.
- ♦ Elle est annexée au règlement intérieur de Foncière des Régions.
- ♦ 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 participe à l'intégrité du système d'information, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.
- ♦ Elle rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants.

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'initié (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).

4.3.2.2.2. Un management des risques évolutif

4.3.2.2.2.1. Cartographie des risques

Foncière des Régions a réalisé, en 2014, une nouvelle cartographie des risques, pour tenir compte notamment de l'évolution de l'entreprise et de l'environnement dans lequel elle évolue. Des cartographies avaient été réalisées précédemment en 2006, 2009 et 2012, présentées en Comité d'Audit, et avaient chacune fait l'objet de plans d'actions spécifiques.

La cartographie des risques de 2014 a mis en évidence six risques pour lesquels le niveau de maîtrise semblait pouvoir être amélioré. Ainsi pour chacun d'entre eux, un plan d'action a été déterminé, partagé en Comité d'Audit et un suivi spécifique est effectué chaque mois avec la Direction Générale depuis début 2015, afin d'améliorer la maîtrise des risques associés. Ce suivi sera poursuivi en 2016, certains plans d'actions ayant été planifiés sur deux ans.

Dans un objectif d'harmonisation des outils de maîtrise des risques, des cartographies des risques sont réalisées chez Immeo-Wohnen et Beni Stabili, sur une méthodologie identique à celle de Foncière des Régions. Elles aboutissent également à la détermination de plans d'actions spécifiques sur les risques majeurs pour lesquels le degré de maîtrise semble pouvoir être amélioré.

Les plans d'audit de 2016 ont été construits à partir de ces cartographies des risques qui ont mis en évidence une dizaine de risques dit « à surveiller » de par leur potentiel impact et leur degré de maîtrise.

4.3.2.2.2.2. Base incidents

Une base incidents a été mise en place fin 2013. Elle permet de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur survenance ou 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 :

- ♦ accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- ♦ 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 survenance ou répétition
- ♦ allouer éventuellement les ressources nécessaires
- ♦ doter Foncière des Régions d'un outil de pilotage « au quotidien » des risques.

Au cours de l'année 2015, une trentaine d'incidents a ainsi été relevée, chacun d'entre eux faisant l'objet d'un suivi particulier, voire de plan d'actions.

Des bases incidents ont été mises en place fin 2015 chez Beni Stabili et Immeo-Wohnen. Les bases sont communiquées mensuellement aux Directions Générales des filiales ainsi qu'à la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes.

4.3.2.2.2.3. 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, de l'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.

4.3.2.2.2.4. Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 1.10 « Facteurs de risque » du chapitre Activité et Patrimoine.

4.3.2.2.3. 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.

4.3.2.2.3.1. Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance (cf. paragraphe 4.3.1.6.2 de la partie I du présent rapport), 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.

Par ailleurs, les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Directeur Général par chacun des Directeurs concernés.

Les procédures qui encadrent ces activités sont régulièrement revues et actualisées puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs.

4.3.2.2.3.2. Contrôle des activités récurrentes

Contrôle des sociétés propriétaires et des sociétés de gestion « Foncière des Régions Property » et « Foncière des Régions Développement »

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- ♦ 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...

4.3.2.2.3.3. Processus de reporting

En France, le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités, auxquelles la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes participe. Par ailleurs, les équipes d'Asset Management de Foncière des Régions se réunissent mensuellement avec les prestataires : Foncière des Régions Property pour la gestion locative et l'ingénierie immobilière, et Foncière des Régions Développement pour les grands projets immobiliers.

En Allemagne, le Président du directoire d'Immeo-Wohnen, participe aux réunions hebdomadaires du Comité Exécutif ainsi qu'aux réunions mensuelles d'activité d'Immeo-Wohnen. Par ailleurs, les équipes comptables et financières de Foncière des Régions se réunissent mensuellement avec leurs homologues allemands.

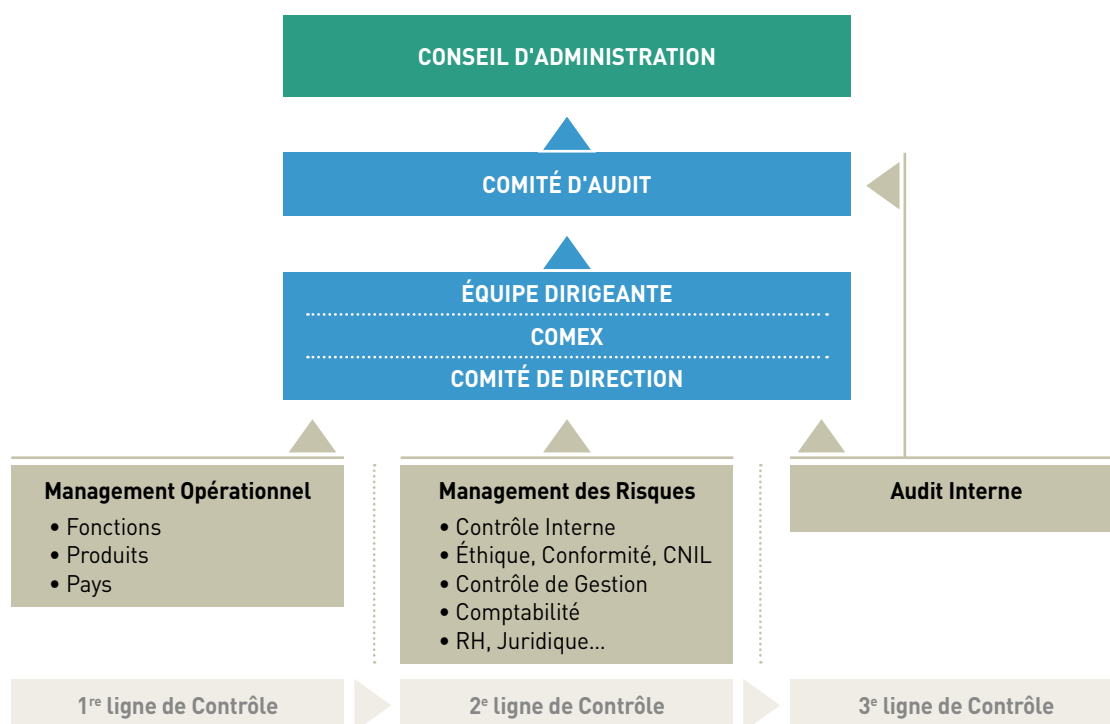
En Italie, le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés lors de réunions mensuelles avec la Direction Générale et la Direction Financière de Foncière des Régions.

4.3.2.2.4. Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

4.3.2.2.4.1. 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 visés 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, qui a approuvé le présent rapport dans sa séance du 17 février 2016.



4.3.2.2.4.2. Évaluation du dispositif de contrôle interne

Fin 2011, Foncière des Régions a fait procéder à une évaluation du dispositif de contrôle interne par un prestataire spécialisé, qui a rencontré l'ensemble des dirigeants de la société ainsi que le Directeur des Systèmes d'Information, et a procédé à une analyse du dispositif, relevant les points forts et les points d'améliorations à mettre en place. À la suite de ces travaux, un plan d'actions a été validé par la Direction Générale, puis mis en place.

En complément de l'évaluation du dispositif par un prestataire spécialisé, des questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sont revus avec les directions concernées et plus particulièrement ceux portant sur les processus de production des états comptables et financiers, ainsi que les processus de la Direction des Systèmes d'Information.

Enfin, chaque année, la conformité du contrôle interne de Foncière des Régions SGP (société de gestion d'OPCI) est auditée par un cabinet indépendant.

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

Les filiales étrangères de Foncière des Régions, Immeo-Wohnen 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 Internes 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 Internes, 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 Internes de Foncière des Régions. Ils sont rattachés :

- ♦ en Allemagne : au Directeur Général d'Immeo-Whonen
- ♦ 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 Comité Exécutif en Allemagne.

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

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 affectant la bonne marche de l'entreprise.

4.3.2.3. 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.

4.3.2.3.1. 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, Urbis Park, Foncière des Régions Property, Foncière des Régions Développement, Immeo-Wohnen et Beni Stabili.

4.3.2.3.2. Acteurs

4.3.2.3.2.1. 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'arrêté des comptes.

4.3.2.3.2.2. 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 adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes
- ♦ 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, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, 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 permet aux équipes de Foncière des Régions de 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.



4.3.2.3.2.3. 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 par les différents 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.

Des instructions, diffusées bien avant la date de clôture, informent par ailleurs les différents autres contributeurs des données à transmettre et des dates à respecter.

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'arrêté sont validés par le Directeur des Comptabilités lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

4.3.2.3.2.4. 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 d'actifs nets réévalués et de résultat net récurrent. Cette présentation ne modifie pas les principes de comptabilisation de Foncière des Régions, mais apporte une meilleure lisibilité, notamment des résultats opérationnels de location, d'activités annexes, des produits de cessions, du résultat net récurrent 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.

4.3.2.4. Perspectives 2016

En 2016, 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 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-Wohnen. Elle s'attachera enfin à dynamiser les démarches de gestion, identification, appréhension et couverture des risques au sein du groupe.

4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- ♦ de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- ♦ d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- ♦ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- ♦ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ♦ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris-La Défense, le 22 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Sophie Duval Jean-Roch Varon

4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et 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.

I. 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.

Sociétés	Administrateurs ou dirigeants concernées	Mandats pour votre société	Mandats dans l'autre société signataire de la convention	% capital détenu par votre société au 31/12/2015
ACM Vie	Mme Catherine Allonas Barthe	Représentant permanent d'ACM Vie, administrateur	Directeur Général	Néant
Predica SCI DS Campus (filiale à 100% de Predica) Holding Predica (filiale à 100% de Predica)	M. Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, administrateur	Directeur Général de Predica	Néant
SCI Euromarseille 3 Holding Euromarseille (filiale à 100% de Predica)	M. Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Gérant de la SCI Euromarseille 3	50,00%
	M. Jean Laurent	Président du Conseil d'Administration	Administrateur	
Beni Stabili	M. Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil d'Administration	Administrateur	48,47%
	M. Christophe Kullmann	Directeur général et administrateur	Administrateur	

a) Acquisition par FDR auprès d'ACM VIE d'actions FDM

Le 19 février 2015, votre Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition hors marché par Foncière des Régions auprès d'ACM Vie d'un bloc de 3 186 470 actions Foncière des Murs en date du 23 février 2015. Ces actions représentent 4,3% du capital de Foncière des Murs. L'acquisition a été réalisée sur la base d'un prix de 23 € par action FDM, soit un montant brut total de 73 288 810 € intégralement rémunéré en numéraire, prix identique aux conditions financières proposées aux actionnaires de Foncière des Murs pour apporter leurs actions à l'OPA initiée par Foncière des Régions et ayant fait l'objet d'une attestation d'équité émise par un expert indépendant.

Cette opération a été réalisée dans le cadre du renforcement stratégique du groupe Foncière des Régions dans l'activité d'hôtellerie.

b) Conventions mises en place dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »

Le 19 février 2015, votre Conseil d'Administration a autorisé la mise en place de plusieurs conventions dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ». Ce projet s'inscrit dans une stratégie de mutualisation du risque unitaire et géographique sur la zone de Vélizy. Les conditions financières de cette opération de partage ont fait l'objet d'une attestation d'équité émise par un expert indépendant.

- ◆ Protocole d'investissement conclu le 18 juin 2015 entre Foncière des Régions, Predica et SCI DS Campus en présence de SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

L'objet de ce protocole est de fixer les conditions et les modalités du partenariat entre les parties en vue du partage de l'opération d'extension « DS Campus ». La société Predica s'est engagée à souscrire à une augmentation du capital de la SCI Latécoère 2. À l'issue de cette opération Predica détient 49,9% de la SCI Latécoère 2, votre société conservant 50,1% du capital. Il est prévu qu'une ouverture de crédit subordonnée soit octroyée à la SCI Latécoère 2 d'un montant total de 35 671 k€ dont 17 871 k€ par votre société et 17 800 k€ par Predica. L'encours du crédit au 31 décembre 2015 s'élève à 34 911 k€ dont 17 490 k€ prêtés par votre société et 17 421 k€ prêtés par Predica.

- ◆ Pacte d'associés entre Foncière des Régions, Holding Predica et Predica relatif à la SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la SCI Latécoère 2 dans le cadre de l'opération d'extension « DS Campus ». Votre société demeure le gérant de la SCI 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.

Le pacte d'associés prendra fin le 18 juin 2025 avec reconduction tacite de deux ans.

- ◆ Convention de garantie spécifique entre Foncière des Régions et la SCI DS Campus dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »

Dans le cadre du projet extension « DS Campus », votre société a consenti en date du 18 juin 2015 au profit de la SCI 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 est prévu au départ 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 18 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 sur l'exercice 2015 est de 282 k€.

c) Avenant au pacte d'associés relatif à la SCI Latécoère entre Foncière des Régions et SCI DS Campus en présence de Predica et SCI Latécoère

Le pacte d'associés qui avait été conclu le 19 octobre 2012 entre votre société et la société Predica avait pour objet de régir les relations des associés de la SCI 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 un nouvel avenant afin de modifier les modalités de poursuite de cette convention et de renforcer les modalités de contrôle de votre société sur la SCI 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 20 avril 2025 avec reconduction tacite à 2 ans.

d) Settlement agreement entre Foncière des Régions, Beni Stabili, BS 7 et M. Aldo Mazzocco

Le 21 octobre 2015, votre Conseil d'Administration a autorisé la mise en place d'un settlement agreement conclu entre votre société, Beni Stabili, BS 7 et M. Aldo Mazzocco. Ce dernier a pour objet d'arrêter l'ensemble des modalités et conditions financières appelées à régir le terme des mandats et fonctions exercées par M. Aldo Mazzocco au sein du Groupe Foncière des Régions. Il prévoit de supprimer la condition de présence pour l'attribution définitive des actions gratuites dont M. Aldo Mazzocco est bénéficiaire, et d'accorder l'intégralité des actions qui étaient soumises à condition de performance, soit au total 21 500 actions, qui seront attribuées au terme des périodes de vesting prévues initialement et le versement de l'indemnité prévue contractuellement au titre de son mandat d'Administrateur délégué de Beni Stabili.

e) Pacte d'associés entre Foncière des Régions et Holding Euromarseille en présence de SCI Euromarseille 3

Le 26 novembre 2015, votre Conseil d'Administration a autorisé la mise en place d'un pacte d'associés à conclure entre Foncière des Régions et Holding Euromarseille (filiale de Predica) en présence de SCI Euromarseille 3 dans le cadre de l'opération Euromed portant sur le développement du Multiplex.

Il est bien précisé que ce pacte d'associés n'a pas encore été conclu au 31 décembre 2015.

La conclusion de cette convention permettrait à la société de poursuivre le partenariat initié en 2006 avec Predica sur l'opération Euromed dans le cadre d'un partage de l'actif Multiplex avec la CDC.

II. Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice clos le 31 décembre 2015**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Sociétés	Administrateurs ou dirigeants concernés	Mandats pour votre société	Mandats dans l'autre société signataire de la convention	% capital détenu par votre société au 31/12/2015
Predica	M. Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, administrateur	Directeur Général	Néant
	M. Christophe Kullmann	Directeur Général et administrateur	Administrateur	
Foncière Développement Logements – FDL	M. Oliver Estève	Directeur Général Délégué	Représentant permanent de FDR 2 - Administrateur	61,3%
	M. Bertrand de Feydeau	Administrateur	Président du Conseil d'Adm.	
	Predica	Administrateur	Administrateur	
Immeo Wohnen Service GmbH	Néant	Néant	Néant	61,0%
Batisica	M. Romolo Bardin	Administrateur	Administrateur	61,3%

a) Contrat de délégation de paiement

Dans le cadre du transfert du portefeuille Immeo de Foncière Développement Logements – FDL à Foncière des Régions, votre société a conclu, en date du 12 juin 2014, un contrat de délégation de paiement avec ses filiales, Batisica et Immeo Rewo. Chaque partie a conservé à sa charge les honoraires, frais et commissions de ses propres conseils et mandataires. Par conséquent, la rémunération de la convention est uniquement constituée du prix d'acquisition des titres.

Foncière des Régions a reconnu une dette de 536 182 k€ envers Batisica, correspondant à l'acquisition de :

- 54 961 242 actions de la société Immeo AG, représentant 54,96% du capital et des droits de vote de la société ;
- 23 725 actions de la société FDR Zehnte GmbH, représentant 94,90% du capital et des droits de vote de la société.

Le contrat a été consenti avec effet à compter de la date d'acquisition et jusqu'à la date de mise en paiement.

b) Engagements pris au bénéfice de MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève

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 de II et III de l'article L. 223-16 du Code de commerce.

Modalités

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 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. 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.

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.

Les deux ans de rémunération totale comprennent la base fixe et variable court terme et ne comprennent plus la base liée à l'intéressement long terme.

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.

Ces engagements ont pris effet à compter du 1^{er} janvier 2015 et ont été approuvés par l'assemblée générale de Foncière des Régions du 17 avril 2015.

c) Pacte d'associés sur la SCI Lenovilla relatif à l'opération « New Vélizy »

Le pacte d'associés conclu le 1^{er} février 2013 entre votre société et la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la SCI Lenovilla dans le cadre du projet « New Vélizy ». Votre société demeure le gérant de la SCI 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.

d) Garantie de rendement sur l'opération « New Vélizy »

Dans le cadre du projet « New Vélizy » réalisé par sa filiale Lenovilla, votre société a consenti en date du 1^{er} février 2013 au profit de la SCI New Vélizy, filiale détenue à 100% par Predica, une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ♦ 3,5% par an sur les sommes investies au cours de la période commençant à la date de réalisation définie dans le protocole d'investissement et prenant fin à la plus proche des deux dates suivantes :
 - ♦ la date d'achèvement, prévue au 30 avril 2014, et
 - ♦ le 31 juillet 2011 ;
- ♦ 4% par an sur les sommes investies au cours de la période de 17 mois commençant au lendemain de la période précédente ;
- ♦ 7,1% par an sur les sommes investies au cours de la période commençant après la période de 17 mois et jusqu'à la date du premier loyer quittancé.

Les sommes investies correspondent au montant cumulé des sommes mises à la disposition par la SCI New Vélizy au profit de la SCI Lenovilla. Tous dividendes ou intérêts versés pendant la période de garantie au profit de la SCI New Vélizy par la SCI Lenovilla seront déduits du montant de la garantie de rendement.

Le montant versé sur la période 2015 s'élève à 2,0 M€.

e) Pacte d'associés sur la SCI 11 Place de l'Europe relatif l'opération « Campus Eiffage »

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 SCI 11 place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage ». Votre société sera le gérant de la SCI 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 seront prises dans les conditions prévues par la loi.

f) Garantie de rendement sur l'opération « Campus Eiffage »

Dans le cadre du projet « Campus Eiffage » réalisé par la SCI 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 SCI 11 Place de l'Europe au cours de la période commençant à la date de réalisation tel que prévu dans le protocole d'investissement et prenant fin au dernier jour de la période de franchise,
- ♦ Tous dividendes ou intérêts versés pendant la période de garantie au profit de Predica par la SCI 11 Place de l'Europe seront déduits du montant de la garantie de rendement.

g) Pacte d'associés sur la SCI Latécoère relatif à l'opération « DS Campus »

Le pacte d'associés qui avait été conclu le 19 octobre 2012 entre votre société et la société Predica avait pour objet de régir les relations des associés de la SCI 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 ».

Ce pacte a fait l'objet d'un avenant N°1 signé le 20 avril 2015 dont les modalités sont exposées en première partie du présent rapport spécial.

Paris-La Défense, le 22 mars 2016

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Sophie Duval

Jean-Roch Varon



4.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL

Assemblée générale mixte du 27 avril 2016

Seizième résolution

Aux Actionnaires,

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 envisagé.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée mixte, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital social, 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 cette opération qui réduira le capital envisagé.

Paris-La Défense, le 22 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Sophie Duval

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 Extraordinaire du 27 avril 2016

(Vingt-et-unième résolution)

Aux Actionnaires,

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 de l'article L. 225-180 du code de commerce et de l'article L. 3344-1 du code du travail pour un montant maximal de 500 000 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette émission 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.

Fait à Paris-La Défense, le 22 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Sophie Duval

Jean-Roch Varon

4.8. 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

Assemblée générale mixte du 27 avril 2016

Dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième, vingtième résolutions

Aux Actionnaires,

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, avec faculté de subdélégation 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 (dix-septième 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 (dix-huitième résolution) d'actions de la société ou de toutes 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 ;
- ♦ de lui déléguer avec faculté de subdélégation, pour une période expirant le 31 décembre 2016, la compétence pour décider une émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (dix-neuvième résolution) d'actions ordinaires ;
- ♦ de lui déléguer, pour une période expirant le 31 décembre 2016, 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 (vingtième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 50 000 000 € au titre de chacune des dix-septième et dix-neuvième résolutions et 20 000 000 € au titre de la dix-huitième résolution. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 750 000 000 € pour chacune des dix-septième et dix-huitième 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 dix-huitième 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 dix-septième et vingtième 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 les dix-huitième et dix-neuvième résolutions.

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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 22 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Sophie Duval

Jean-Roch Varon

4.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE

Assemblée générale mixte du 27 avril 2016

Vingt-deuxième résolution

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total maximum des actions qui pourraient être attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 1% du capital de la société au jour de la décision de leur attribution par le conseil d'administration, étant précisé que la part des actions susceptibles d'être attribuées aux mandataires sociaux ne pourra pas représenter plus de 40% de ce plafond.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

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 notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Paris-La Défense, le 22 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Sophie Duval

Jean-Roch Varon

4.10. 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

5

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ 380

- 5.1.1. Historique de la société (données part du groupe) 380
- 5.1.2. Organigramme du groupe 384

5.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL 385

- 5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 385
- 5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital 388
- 5.2.3. Politique d'assurances 389

5.3. ACTIONNARIAT 390

- 5.3.1. Information sur le capital 390
- 5.3.2. Titres donnant accès au capital 390
- 5.3.3. Répartition du capital et des droits de vote 391
- 5.3.4. Déclarations de franchissement de seuils 392
- 5.3.5. Déclarations d'intention 392
- 5.3.6. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 392
- 5.3.7. Actionnariat salarié 393
- 5.3.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions 393
- 5.3.9. Options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuite d'actions 395
- 5.3.10. Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société 398
- 5.3.11. Synthèse des délégations financières en cours de validité 399

5.4. BOURSE – DIVIDENDE 400

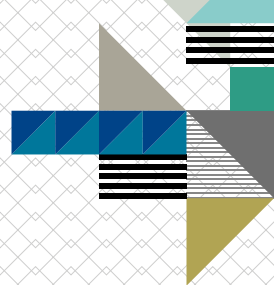
- 5.4.1. Marchés des titres 400
- 5.4.2. Cours de bourse au 31 décembre 2015 400
- 5.4.3. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 401
- 5.4.4. Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices 402
- 5.4.5. Affectation du résultat de l'exercice 402

5.5. MANDATAIRES SOCIAUX 403

- 5.5.1. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux 403
- 5.5.2. Rémunération brute des membres du Conseil d'Administration 413
- 5.5.3. Mandats et fonctions des mandataires sociaux 415

5.6. ADMINISTRATION ET DIRECTION 428

- 5.6.1. Conseil d'Administration 428
- 5.6.2. Direction Générale 430
- 5.6.3. Composition du Conseil d'Administration et de la Direction Générale 431
- 5.6.4. Déclarations relatives aux informations requises au titre de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE n° 809/2004 431
- 5.6.5. Conflits d'intérêts – liens familiaux 431



5.7. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS 432

- 5.7.1.** Organisation du groupe 432
- 5.7.2.** Résultats des filiales et participations 433
- 5.7.3.** Résultats de la société au cours
des 5 derniers exercices 433
- 5.7.4.** Informations sur les participations
croisées 433
- 5.7.5.** Faits exceptionnels et litiges 433
- 5.7.6.** Notations 433

5.8. ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS EN MATIÈRE D'IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL 433

5.9. CONVENTIONS ET CONTRATS 433

- 5.9.1.** Conventions de l'article L. 225-102-1
dernier alinéa du Code de commerce 433
- 5.9.2.** Contrats importants 434

5.10. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 436

- 5.10.1.** Responsable du document
de référence 436
- 5.10.2.** Attestation du responsable
du document de référence
incluant le rapport financier annuel 436
- 5.10.3.** Responsable de l'information 437

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 : ♦ 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 : ♦ 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 m² valorisé 102 M€, loué à Eiffage pour une durée de 9 ans fermes. Projet Cœur d'Orly : le groupement Aéroports de Paris/Altarea/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 m² de bureaux, commerces et hôtel. Livraison du programme « Vélizy Campus », siège mondial de Dassault Systèmes, 60 000 m² de bureaux. Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB 21 à La Défense. Foncière des Régions intègre le SBF 120.
2009	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.
2010	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.
2011	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 : ♦ 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). Poursuite du partenariat avec Suez Environnement via l'acquisition, pour 43 M€, du siège de Degremont 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.

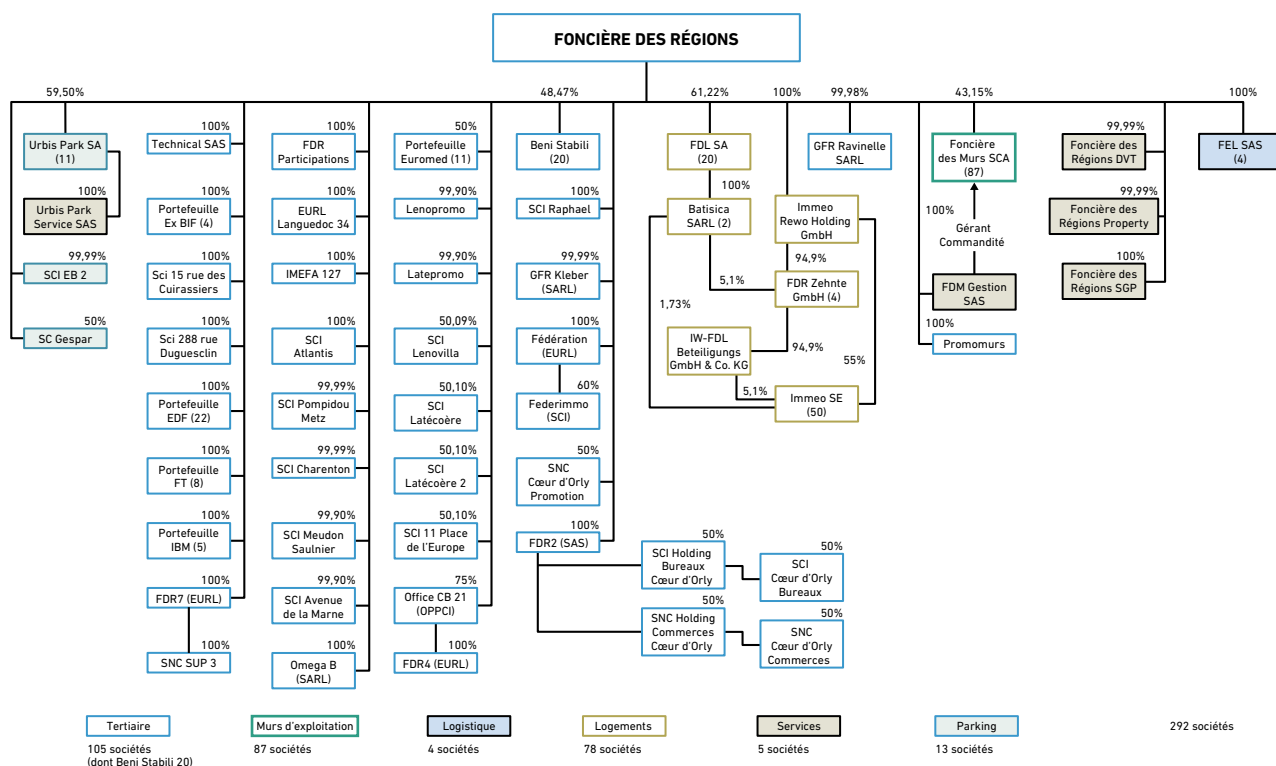
-
- 2012** Nomination de deux nouveaux Administrateurs : Christophe Kullmann et Micaela Le Divelec Lemmi.
- Renforcement des fonds propres à hauteur de 150 M€ *via* l'option de paiement du dividende 2011 en actions, souscrite à 66%.
- Renforcement du partenariat avec Thales *via* le développement d'un 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 4 étoiles 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 obligataire 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.
-
- 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), pré loué 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 Vigéo.
-



-
- 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.
-

5.1.2. Organigramme du groupe

5.1.2.1. Organigramme simplifié du groupe au 31 décembre 2015 (sur la base du périmètre de consolidation)



Tertiaire
105 sociétés
(dont Beni Stabili 20)

Murs d'exploitation
87 sociétés

Logistique
4 sociétés

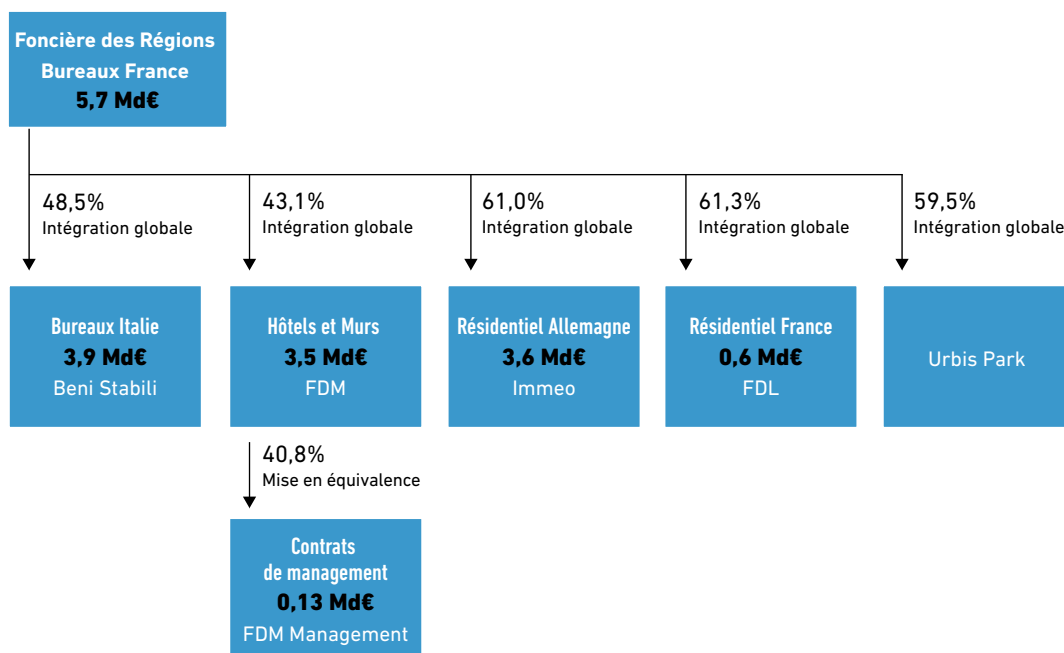
Logements
78 sociétés

Services
5 sociétés

Parking
13 sociétés

292 sociétés

5.1.2.2. Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2015





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 Conseil d'Administration, réuni le 8 novembre 2012, a transféré le siège social de la société anciennement situé 46, avenue Foch à Metz (57000) au 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de la Direction Administrative de la société est situé 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

5.2.1.4. Registre du Commerce et des Sociétés

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro TI 364 800 060.

Le code APE de la société est le 6820 B.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00287.

5.2.1.5. Marché de cotation des actions et obligations

Les actions Foncière des Régions (Code ISIN : FR0000064578) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

Les ORNANE Foncière des Régions émises en mai 2011 (Code ISIN : FR0011050111) ainsi que les ORNANE Foncière des Régions émises en novembre 2013 (Code ISIN : FR0011629344) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

Les obligations Foncière des Régions émises en octobre 2012 (Code ISIN : FR0011345545), en mars 2013 (Code ISIN : FR0011442979) et en septembre 2014 (Code ISIN : FR0012146744) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

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.fonciere-des-regions.fr/groupe/gouvernance/conseil_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.fonciere-des-regions.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 bénéfices 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.

5.2.3. Politique d'assurances

5.2.3.1. Politique générale

Foncière des Régions a mis en place une politique d'assurance 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.

Les principaux risques couverts portent sur les dommages pouvant affecter le patrimoine immobilier de la société, mais également 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.

Foncière des Régions a bénéficié en 2015 des actions menées auprès de ses principaux assureurs aux fins de maintenir, sur une période ferme de plusieurs exercices, les taux de primes de ses principaux contrats d'assurances.

5.2.3.2. Description des niveaux de couverture

5.2.3.2.1. 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 les garanties d'assurances légales « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que les garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation » et « responsabilité civile maîtrise d'ouvrage », venant compléter l'assurance responsabilité civile du groupe si nécessaire.

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 et des droits de vote attachés aux actions. 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.

5.2.3.2.2. 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.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants adaptés aux risques encourus.

5.2.3.2.3. 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, en ayant souscrit un contrat d'assurance la couvrant dans de telles situations.

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 crises. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Foncière des Régions en cas d'activation de sa cellule de crise.

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

Le patrimoine professionnel qui comprend les murs des bureaux dont la société est propriétaire, ainsi que leur contenu et le matériel informatique, sont assurés 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 ».

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 2015, le capital statuaire de Foncière des Régions s'élevait à 188 050 671 €, divisé en 62 683 557 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 2015, le capital statuaire

de Foncière des Régions s'élève à 199 889 196 €, composé de 66 629 732 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

Postérieurement à la clôture 2015, le capital statuaire de la société a été porté à 199 984 068 €. Il est désormais composé de 66 661 356 actions.

5.3.2. Titres donnant accès au capital

Obligations convertibles en actions : suite au remboursement en actions de la société de 230 ORNANE 2011 au cours de l'année 2015, le solde des ORNANE s'établit à 9 325 471 à fin 2015. Compte tenu de la réalisation en date du 23 mars 2015 d'une opération financière comportant un droit préférentiel de souscription coté et de la distribution, au titre de l'exercice 2014, d'un dividende de 4,30 €/action prélevé à hauteur de 1,32453 € sur les postes « Report à nouveau », « Autres réserves sur écarts de réévaluation », « Prime de fusion » et « Prime d'apport », le Directeur Général, sur délégation du Conseil d'Administration,

et afin de préserver les droits des titulaires d'ORNANE émises en mai 2011 et en novembre 2013, a procédé à l'ajustement de la valeur de conversion des ORNANE. Ainsi, sur la base d'un taux de conversion de 1,15 action par ORNANE 2011 et d'un taux de conversion de 1,06 action par ORNANE 2013 et déduction faite du solde de 1 737 actions autodétenues par la société affectées à l'objectif de « remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières », le nombre d'actions potentielles s'élève à 10 356 096 au 31 décembre 2015, soit une dilution potentielle globale de 13,4%.

Sur la base des informations connues de la société, l'intégralité des ORNANE dont la répartition au 31 décembre 2015 est détaillée ci-dessous est détenue par le Public.

	Nombre d'ORNANE 2011	% de détention d'ORNANE 2011	Nombre d'ORNANE 2013	% de détention d'ORNANE 2013	Nombre total d'ORNANE	% total de détention d'ORNANE
Public	5 253 714	100%	4 071 757	100%	9 325 471	100%

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 307 067. Ces actions peuvent être des actions nouvelles ou des actions existantes. Sur la base de l'attribution de 307 067 actions nouvelles, la dilution potentielle globale serait de 0,4%.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au point 5.3.9 du présent chapitre.

Dans l'hypothèse (i) de l'attribution définitive de la totalité des actions gratuites attribuées par la société par création d'actions nouvelles et (iii) de l'exercice de l'option de remboursement en action pour la totalité des ORNANE et de livraison en totalité en actions nouvelles, la société devrait émettre 10 663 163 actions nouvelles représentant une dilution potentielle maximale de 13,8%.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

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.

5.3.3. Répartition du capital et des droits de vote

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.

	31/12/2015				31/12/2014				31/12/2013			
	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	29 088 685	43,66	43,66	43,69	27 360 808	43,65%	43,65%	43,70%	27 310 358	43,57%	43,57%	43,70%
Groupe Delfin ⁽³⁾	18 897 481	28,36	28,36	28,38	17 362 054	27,70%	27,70%	27,73%	17 321 546	27,63%	27,63%	27,72%
Groupe Covéa	8 515 775	12,78	12,78	12,79	8 406 210	13,41%	13,41%	13,43%	8 406 210	13,41%	13,41%	13,45%
Assurances du Crédit Mutuel	5 191 628	7,79	7,79	7,80	4 880 229	7,78%	7,78%	7,80%	4 783 829	7,63%	7,63%	7,66%
Groupe Crédit Agricole	4 883 844	7,33	7,33	7,34	4 595 288	7,33%	7,33%	7,34%	4 666 256	7,44%	7,44%	7,47%
Titres auto-détenus	52 319	0,08	0,08	/	78 968	0,13%	0,13%	/	194 889	0,31%	0,31%	/
TOTAL	66 629 732	100%	100%	100%	62 683 557	100%	100%	100%	62 683 088	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 détient le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment. Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations :

- dans le secteur de l'optique à travers la société Luxottica Group, société cotée sur les marchés boursiers de Milan et New York et fondée en 1961 par Monsieur Del Vecchio, de laquelle Delfin SARL détient le contrôle. Luxottica Group est le leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil (<http://www.luxottica.com>)
- dans le secteur de l'immobilier par l'intermédiaire de sa participation dans la société Foncière des Régions
- dans le secteur financier par ses participations minoritaires dans des banques, sociétés d'assurances, etc.

À la connaissance de la société :

- ♦ 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 2015, Foncière des Régions détient directement, hors contrat de liquidité (50 582), 1 737 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mise 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 douze mille particuliers et près de mille quatre cent institutions financières.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la Société a signé un accord portant sur l'apport par les Assurances du Crédit Mutuel de 3,34% du capital de Foncière des Murs, lequel serait rémunéré en actions Foncière des Régions. Sous réserve de l'approbation des résolutions par l'Assemblée Générale mixte du 27 avril 2016, la participation des Assurances du Crédit Mutuel au capital de Foncière des Régions sera portée à 9,02%.

5.3.4. Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2015, 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				
CIC Est	12 janvier 2015	/	/	/	1%	566 323	566 323	0,9035%	0,9035%
Cardif Assurance Vie	15 janvier 2015	/	/	/	1%	623 005	623 005	0,99%	0,99%
Cohen & Steers	23 janvier 2015	/	1%	/	/	692 161	239 122	1,10%	0,38%
Groupe Covéa Finance	23 avril 2015	/	/	/	13%	8 515 775	8 515 775	12,79%	12,79%
Cohen & Steers	2 juillet 2015	/	2%	/	/	1 367 724	588 352	2,05%	0,88%
Groupe Delfin	10 septembre 2015	/	28%	/	/	18 744 181	18 744 181	28,14%	28,14%

À compter du 1^{er} janvier 2016, la société n'a pas été informée de franchissement de seuils légaux ou statutaires.

5.3.5. Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2015.

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 2011	31 décembre 2012	31 décembre 2013	31 décembre 2014	31 décembre 2015
Capital social	164 846 385 €	173 690 076 €	188 049 264 €	188 050 671 €	199 889 196 €
Nombre d'actions	54 948 795	57 896 692	62 683 088	62 683 557	66 629 732

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 €)
	Levée de stock-options	2 113	98 445,86	53 617 805	160 853 415
14 janvier 2011	Exercice de 19 104 945 BSA	1 307 168	78 894 394,78	54 924 973	164 774 919
5 mai 2011	Levée de stock-options	4 630	202 225,04	54 929 603	164 788 809
26 juillet 2011	Levée de stock-options	5 849	251 608,75	54 935 452	164 806 356
5 août 2011	Augmentation de capital réservée aux salariés	12 987	749 739,51	54 948 439	164 845 317
22 février 2012	Levée de stock-options	356	18 444,36	54 948 795	164 846 385
24 mai 2012	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	2 930 739	141 261 619,80	57 879 534	173 638 602
25 juillet 2012	Levée de stock-options	17 158	887 915,21	57 896 692	173 690 076
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

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 31 624 actions nouvelles ont été émises le 22 février 2016 dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites, portant le capital à 199 984 068 €, divisé en 66 661 356 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 104 720 actions Foncière des Régions, soit 0,16% du capital.

5.3.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2015, Foncière des Régions a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 28 avril 2014 puis celle conférée par l'Assemblée Générale du 17 avril 2015 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 17 avril 2015 de 43 070 actions auto-détenues par la société, dont :

- ♦ 20 637 actions issues du contrat de liquidité
- ♦ 20 560 actions destinées à être attribuées aux salariés et mandataires sociaux du groupe Foncière des Régions, et
- ♦ 1 873 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 21 avril 2015.

Les mouvements sur les actions propres en termes d'opérations et d'utilisation au cours de l'exercice 2015 et présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants :

(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2014	Mouvements sur la période					Situation au 31/12/2015
		Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation	
Contrat de liquidité	34 501	291 872	- 273 791	-	- 2 000	-	50 582
Attribution aux salariés et mandataires sociaux du groupe	44 467	-	-	- 44 467	-	-	0
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières	0	-	-	- 263	2 000	-	1 737
Actions détenues par la société	78 968						52 319

Les transactions effectuées dans le cadre du contrat de liquidité au cours de l'exercice 2015 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions	Acquisition		Vente		Réaffectation	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée Générale du 28 avril 2014	40 657	84,45	52 521	77,81	2 000	88,32
Assemblée Générale du 17 avril 2015	251 215	79,35	221 270	79,39	-	-
TOTAL	291 872	80,06	273 791	79,08	2 000	88,32

Au 31 décembre 2015, Foncière des Régions détient 52 319 actions propres représentant 0,08% du capital, valorisées à 4 283 138,77 € (soit 81,87€ par action) et représentant une valeur nominale de 156 957 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2015.

Au titre de l'exercice 2015, les frais de négociation se sont élevés à 14 365,03 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 17 avril 2015 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 27 avril 2016.

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 2015, 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 28 avril 2014, a procédé à l'attribution gratuite de 33 571 actions ci-après détaillées représentant 0,05% du capital au 31 décembre 2015 :

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	France	Italie et Allemagne	France	Italie et Allemagne
19 février 2015	33 571	Mandataires sociaux de la société et dirigeants de sociétés liées à la société	51,05 € ⁽¹⁾ 68,06 € ⁽²⁾	46,41 € ⁽¹⁾	61,88 € ⁽²⁾	3 ans	4 ans	2 ans	/

⁽¹⁾ Attributions soumises à des conditions de performance.

⁽²⁾ Attributions non soumises à des conditions de performance.

La politique d'attribution gratuite d'actions en 2015 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux est présentée dans le paragraphe 5.5.1.2.3. du document de référence.

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.

Dans le cadre de la livraison des actions attribuées gratuitement devenues disponibles en 2015, le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé d'utiliser, à concurrence de 29 504 actions, les actions autodétenues acquises par la société dans le cadre de précédents programmes de rachat d'actions, en vue de les attribuer définitivement 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 2015		Nombre de bénéficiaires
		Attributaires Français	Attributaires Allemands et Italiens	
	21 février 2011	-	6 000	2
23 février 2015	22 février 2012	17 907	-	4
	9 novembre 2011	-	4 700	11
9 novembre 2015	8 novembre 2012	29 350	-	220

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
Date de l'Assemblée Générale	31/01/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011
Date du Conseil d'Administration	21/02/2011	09/11/2011	22/02/2012	08/11/2012	20/02/2013
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	25 721	34 250	24 607	38 815	31 924
♦ Jean Laurent	0	0	0	0	0
♦ Christophe Kullmann	8 236	0	8 900	0	14 468
♦ Olivier Esteve	3 795	0	5 675	0	7 283
♦ Aldo Mazzocco	5 000	0	5 000	0	5 000
Date d'acquisition des actions France	21/02/2014	09/11/2014	22/02/2015	08/11/2015	20/02/2016
Date de fin de période de conservation France	21/02/2016	09/11/2016	22/02/2017	08/11/2017	20/02/2018
Date d'acquisition des actions Allemagne et Italie	21/02/2015	09/11/2015	22/02/2016	08/11/2016	20/02/2017
Date de fin de période de conservation Allemagne et Italie	21/02/2015	09/11/2015	22/02/2016	08/11/2016	20/02/2017
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
Nombre d'actions acquises au 31/12/2014	25 721	31 400	17 907	29 350	0
Nombre d'actions annulées ou caduques	0	2 850	0	4 865	0
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	6 700	4 600	31 924



Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

Plan du 7 novembre 2013	Plan du 26 février 2014	Plan du 25 juin 2014	Plan du 5 décembre 2014	Plan du 19 février 2015
06/05/2011	06/05/2011	28/04/2014	28/04/2014	28/04/2014
07/11/2013	26/02/2014	25/06/2014	05/12/2014	19/02/2015
45 510	36 812	106 500	49 760	33 571
0	0	0	0	0
0	17 065	0	0	15 263
0	8 459	0	0	7 808
0	6 000	0	0	5 500
07/11/2016	26/02/2017	25/06/2018	05/12/2017	19/02/2018
07/11/2018	26/02/2019	25/06/2018	05/12/2019	19/02/2020
07/11/2017	26/02/2018	25/06/2018	05/12/2018	19/02/2019
07/11/2017	26/02/2018	25/06/2018	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% liés 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% liés 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% liés au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels
0	0	0	0	0
4 650	0	2 500	1 910	0
40 860	36 812	104 000	47 850	33 571

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 2015.

5.3.10. Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société

5.3.10.1. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2015

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre de titres détenus au 31/12/2015 (à la connaissance de la société)
Christophe Kullmann	11 133 actions ⁽¹⁾	41,78	/	/	37 977 ⁽²⁾
Olivier Estève	6 232 actions ⁽³⁾	38,56	19 849 droits préférentiels de souscription	1,23	29 277

⁽¹⁾ En ce compris l'attribution gratuite de 8 900 actions devenues disponibles au cours de l'année 2015.

⁽²⁾ Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit, suite à donation de la nue-propriété.

⁽³⁾ En ce compris l'attribution gratuite de 5 675 actions devenues disponibles au cours de l'année 2015.

5.3.10.2. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2015

Membres du Conseil d'Administration	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre de titres détenus au 31/12/2015 (à la connaissance de la société)
Jean Laurent	-	-	-	-	400
Leonardo Del Vecchio	-	-	-	-	1
(personnes liées à Leonardo Del Vecchio)	1 535 427 actions	69,50	-	-	18 897 481
Romolo Bardin	300 actions	68,82	-	-	3 500
ACM Vie	329 483 actions	66,58	18 084 actions	94	5 191 628
Catherine Allonas Barthe	-	-	-	-	0
Jean-Luc Biamonti	213 actions	81,74	-	-	429
GMF Vie	261 404 actions	65	-	-	4 443 857
(personnes liées à GMF Vie)	48 330 actions	65	75 190 actions	93,97	746 388
Philippe Narzul	-	-	-	-	0
Bertrand de Feydeau	200 actions	75,30	-	-	371
Predica	270 514 actions	89,32	-	-	4 598 765
Jérôme Grivet	-	-	-	-	0
Pierre Vaquier	-	-	-	-	272
Micaela Le Divelec Lemmi	200 actions	95,62	-	-	290
Sylvie Ouziel	25 actions	65	-	-	425
Sigrid Duhamel	251	78,94	-	-	252
Delphine Benchetrit	-	-	-	-	0

5.3.11. Synthèse des délégations financières en cours de validité

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. 225-100 *al.* 7 du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse de ces délégations en cours de validité sur l'exercice 2015 accordées par les Assemblées Générales des actionnaires en date des 28 avril 2014 et 17 avril 2015 dans le domaine des augmentations de capital.

Date d'Assemblée Générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation	
			2015	2016
28 avril 2014 Seizième résolution	Autorisation 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. Plafond fixé à 0,5% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 28/06/2017	Attribution gratuite de 33 571 actions	Néant
17 avril 2015 Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 20 000 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2017	Néant	Néant
17 avril 2015 Vingt-septième résolution	Délégation de compétence 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 50 000 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières fixé à 750 000 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2017	Néant	Néant
17 avril 2015 Vingt-huitième résolution	Délégation de compétence à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 €. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 25 000 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2017	Néant	Néant
17 avril 2015 Vingt-neuvième résolution	Délégation de compétence 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 groupe, 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 17/06/2017	Néant	Néant

5.4. BOURSE – DIVIDENDE

5.4.1. Marchés des titres

L'action Foncière des Régions est cotée sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris (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 ainsi que dans les indices de référence des foncières européennes : EPRA et GPR 250.

Les Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) émises en mai 2011 au taux d'intérêt annuel de 3,34%, pour un montant nominal de 550 M€ et remboursables le 1^{er} janvier 2017, sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011050111.

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.

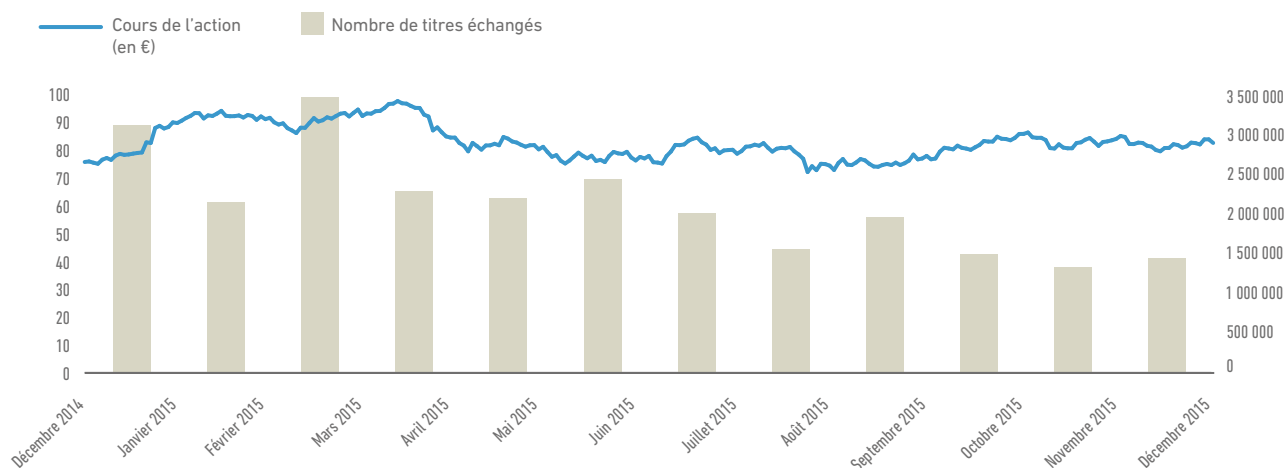
Les obligations Foncière des Régions émises en mars 2013 pour un montant de 180 M€, à échéance avril 2020, offrent un coupon fixe de 3,30% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011442979.

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.

5.4.2. Cours de bourse au 31 décembre 2015

Le dernier cours de l'exercice de l'action Foncière des Régions s'établit à 82,50 €, portant la capitalisation boursière à 5,5 Md€ à la clôture de l'exercice 2015. En 2015, le titre de Foncière des Régions a gagné 9,03%, et 15,05% avec le dividende réinvesti.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE L'ACTION FONCIÈRE DES RÉGIONS AU COURS DE L'EXERCICE





5.4.3. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

5.4.3.1. Restrictions statutaires et légales à l'exercice des droits de vote

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 un délai de cinq jours de négociation à compter du franchissement de chacun de ces seuils. 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.

En cas de non-respect de cette obligation de déclaration, les actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital peuvent demander, à l'occasion d'une Assemblée, que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées de droit de vote dans les assemblées d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

L'article L. 233-14 *al.* 1 du Code de commerce dispose que l'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement à la déclaration prévue aux I et II (franchissement de seuils légaux) de l'article L. 233-7 ou au VII (déclaration d'intention) de cet article est privé des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

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.

5.4.3.2. Structure du capital de la société

Cette information figure au point 5.3.3. du document de référence.

5.4.3.3. Titres comportant des droits de contrôle spéciaux

Néant.

5.4.3.4. 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.

5.4.3.5. Pouvoirs du Conseil d'Administration et de la Direction Générale

Ces informations figurent aux paragraphes 5.6.1.4 du chapitre 5, et 4.3.1.6.2 du chapitre 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 5.3.11. du document de référence.

5.4.3.6. 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.

5.4.3.7. Accords prévoyant des indemnités pour les membres de la Direction Générale en cas de cessation de leurs fonctions de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions de II et III de l'article L. 223-16 du Code de commerce

Ces informations figurent au paragraphe 5.5.1.2.6 du document de référence.

5.4.4. 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% ⁽¹⁾	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2010	Courant	4,20 €	2,05 €	2,15 €
2011	Courant	4,20 €	0,05 €	4,15 €
2012	Courant	4,20 €	/	4,20 €
2013	Courant	4,20 €	0,11907 €	4,08093 €
2014	Courant	4,30 €	/	4,30 €

⁽¹⁾ Dividendes éligibles à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques résidentes fiscales en France.

Adopté le 1^{er} janvier 2003, le statut SIIC permet une exonération des revenus fonciers, 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.

5.4.5. Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 avril 2016, sur proposition du Conseil d'Administration :

- ♦ d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 205 606 730,51 € de la manière suivante :
 - ♦ (i) 8 535,90 € 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 19 988 919,60 €
 - ♦ (ii) 205 598 194,61 € à la distribution d'un dividende ;
- ♦ de procéder également à la distribution d'une somme de 81 045 636,19 € prélevée sur :
 - ♦ (i) le compte « Report à Nouveau », soit 185 201,00 €
 - ♦ (ii) le compte « Écart de réévaluation distribuable », soit 548 852,41 €
 - ♦ (iii) le compte « Prime de fusion », soit 253 204,11 €
 - ♦ (iv) le compte « Prime d'apport », soit 80 058 378,67 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,30 €.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale :

- ♦ d'autoriser le Conseil d'Administration à prélever sur le compte « Prime d'émission », les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de la 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 ; et

- ♦ de décider 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 18 mai 2016.

Sur la base du nombre d'actions existantes au 31 décembre 2015, augmenté de 31 624 actions nouvelles émises dans le cadre de l'attribution définitive d'actions gratuites le 22 février 2016 et donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2015, représentant un nombre total de 66 661 356 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 286 643 830,80 €. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 80 058 378,67 € sur le compte « Prime d'apport » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 204 346 144,60 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° quater du Code général des impôts s'élève à 45 414,89 €.



5.5. MANDATAIRES SOCIAUX

5.5.1. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

5.5.1.1. Président du Conseil d'Administration

Le Président, en étroite coordination avec la Direction Générale, anime le Conseil d'Administration et ses Comités. Il apporte également son aide et ses conseils au Directeur Général pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur cette stratégie et sa mise en œuvre. En étroite coordination avec la Direction Générale, il veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires ou clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias, et les investisseurs acteurs de l'économie. Il contribue ainsi 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. Il s'implique enfin directement dans le suivi des activités de contrôle des risques.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions 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. Elle est en ligne avec la moyenne des rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120.

En 2015, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée en :

- ♦ 393 K€ de rémunération fixe
- ♦ 7 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

L'augmentation de sa rémunération fixe compense son renoncement, à compter de 2015, aux jetons de présence liés à sa participation au Conseil et au Comité Stratégique et des Investissements de Foncière des Régions. Il a par ailleurs touché, en 2015, 50 K€ au titre des jetons de présence versés par Beni Stabili, filiale italienne de Foncière des Régions, dans laquelle il exerce une fonction active de contrôle.

TABEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Année fiscale 2014		Année fiscale 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montants versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015
Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011				
Rémunération fixe	361 998	361 998	392 998	392 998
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence Foncière des Régions	31 000	31 000	0	0
Jetons de présence Beni Stabili	50 000	50 000	50 000	50 000
Avantages en nature (voiture de fonction)	7 002	7 002	7 002	7 002
TOTAL	450 000	450 000	450 000	450 000

TABLEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011	Exercice 2014	Exercice 2015
Rémunérations <i>dues</i> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	450 000	450 000
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	450 000	450 000

5.5.1.2. Direction Générale

La politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué 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 trois reprises en 2015, 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.

5.5.1.2.1. 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, les progressions étant normalement liées à des événements affectant l'entreprise.

Le salaire fixe du **Directeur Général** avait été fixé en janvier 2011, au début de son mandat, à **540 K€**. Il est demeuré inchangé en 2012, 2013 et 2014. 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 Kulmann pour 4 ans, et de porter sa rémunération fixe à 600 K€ pour la durée du mandat, soit une variation de 11%, ramenée à 9% compte tenu du renoncement des mandataires sociaux aux jetons de présence versés par les filiales françaises à compter de 2015. Cette augmentation prend en compte l'évolution de la taille du groupe et son internationalisation. Elle est inférieure à l'augmentation des salaires fixes observée pour les Directeurs généraux du SBF80 de 2010 à 2014 (+ 20%), et en ligne avec l'augmentation des salaires au sein de Foncière des Régions sur la période (+ 8,5%).

Cette rémunération restera inchangée sur la durée du mandat, sauf évolution significative des responsabilités ou du périmètre.

Le Conseil avait par ailleurs décidé, en 2011, de porter la rémunération fixe du Directeur Général Délégué à 350 K€, et de le faire progressivement sur trois ans. Ce niveau a été atteint en 2013, et la rémunération fixe d'Olivier Estève est restée inchangée en 2014.

Le 5 décembre 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour 4 ans, et de porter sa rémunération fixe à **360 K€**. Cette augmentation compense le renoncement aux jetons de présence versés par les filiales françaises à compter de 2015.



5.5.1.2.2. 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.

Pour 2015, les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué 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 2015, le « coupe-circuit » était fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le dépassement aurait entraîné le non-versement du bonus.

Pour 2015, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération du **Directeur Général** étaient liés :

- ♦ pour **70%** à des objectifs **quantitatifs** en matière de Résultat Net Récurrent par action, d'Actif Net Réévalué par action, de pourcentage de recentrage stratégique du patrimoine, de proportion de patrimoine vert, de niveau d'investissements dans les secteurs stratégiques, d'arbitrages de patrimoine non core et non stratégique, et de projets de développements
- ♦ pour **30%** à des objectifs **qualitatifs** de management, d'animation des équipes européennes, de réflexion stratégique et de politique RSE.

Le 9 février 2016, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'ensemble de ces objectifs au moyen de grilles d'analyse précises, et a constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		[en K€]			Bonus attribué		
	Directeur Général	% du bonus	Min.	Cible	Maxi	[en % de la cible]	[en K€]
Quantitatif = 70% du variable	RNR EPRA/action	20%	0	120	180	116%	140
	ANR EPRA/action	10%	0	60	90	141%	85
	Pourcentage de recentrage stratégique et géographique du patrimoine, proportion de patrimoine vert, niveau d'investissements dans les secteurs stratégiques, arbitrages de patrimoine non core et non stratégique, projets de développements	40%	0	240	360	136%	326
Qualitatif = 30% du variable	Management, animation et développement des équipes européennes (parcours européens, synergies opérationnelles, partage de bonnes pratiques, intégration des outils, innovation...)	30%	0	180	270	111%	200
	Politique RSE (<i>rating</i> dans les principaux indices RSE – gouvernance et Développement Durable) Réflexion stratégique						
TOTAL		100%	0	600	900	125%	750

Le détail chiffré des objectifs n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Il est précisé que le Comité des Rémunérations et le Conseil veillent à rattacher ces objectifs ambitieux aux enjeux budgétaires et stratégiques de la Société, avec un calibrage exigeant : ainsi, l'ensemble des objectifs qualitatifs ont été calibrés de telle sorte qu'une sous-performance aurait donné lieu au non-versement de la quote part de bonus correspondante.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 17 février 2016, que le bonus 2015 soit versé à hauteur de 125% de la cible. En montant, cette part variable est de 750 K€. Elle a été versée en *cash* à hauteur de 600 K€, l'*upside* de 150 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2019 sous condition de présence.

Le bonus 2015 du **Directeur Général Délégué** a été calculé :

- ♦ à **80%** sur des objectifs **quantitatifs** : Résultat Net Récurrent par action, Actif Net Réévalué par action (objectifs partagés avec le Directeur Général), précommercialisation des projets de développement en cours, commercialisation de projets livrés, lancement de nouveaux projets précommercialisés, taux d'occupation des actifs, création de valeur générée sur les projets, amélioration des performances énergétiques et environnementales du patrimoine, travail d'Asset Management, plan de cessions
- ♦ à **20%** sur des critères **qualitatifs** : management et animation des équipes immobilières, animation transverse du groupe, représentation de Foncière des Régions vis-à-vis du secteur et des parties prenantes de Foncière des Régions, animation de la politique RSE.

Le 9 février 2016, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'ensemble de ces objectifs, au moyen de grilles d'analyse précises, et a constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		(en K€)				Réel	
	Directeur Général Délégué	% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en % de la cible)	(en K€)
Quantitatif = 80% du variable	RNR EPRA/action	20%	0	72	108	116%	84
	ANR EPRA/action	10%	0	36	54	141%	51
	Commercialisation des projets de développement						
	Lancement clés-en-main locatifs						
	Création de valeur sur projets livrés						
	Taux d'occupation						
	Cessions						
	Acquisitions	50%	0	180	270	101%	181
	Asset Management : durée des baux, évolutions des loyers						
	Désengagement des activités non stratégiques						
	Amélioration des performances énergétiques du patrimoine						
Qualitatif = 20% du variable	Management, animation des équipes immobilières (efficience de l'organisation, qualité des outils...)	20%	0	72	108	104%	75
	Représentation en interne et en externe						
	Politique RSE (rating dans les principaux indices)						
TOTAL		100%	0	360	540	108%	390

Le détail chiffré des objectifs n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Il est précisé que l'ensemble des objectifs qualitatifs ont été calibrés de telle sorte qu'une sous-performance aurait donné lieu au non-versement de la quote part de bonus correspondante.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 17 février 2016, que le bonus soit versé à hauteur de 108% de la cible. En montant, cette part variable est de 390 K€. Elle a été

versée en cash à hauteur de 360 K€, l'upside de 30 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2019 sous condition de présence.

Les tableaux ci-dessous récapitulent, pour chaque mandataire social, les rémunérations fixes et variables ainsi versées au titre de 2015 aux mandataires sociaux, en indiquant une comparaison avec l'exercice 2014.

TABEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Année fiscale 2014		Année fiscale 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montants versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015
Christophe Kullmann, Directeur Général				
Rémunération fixe	540 000	540 000	600 000	600 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	694 000	630 000	750 000	694 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	65 500	65 500	56 000	56 000
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC...)	46 739	46 739	36 820	36 820
TOTAL	1 346 239	1 282 239	1 442 820	1 386 820

⁽¹⁾ Le variable dû au titre de 2013, de 630 K€, est constitué de 540 K€ versés en cash sur 2014 et de 2 065 actions gratuites attribuées en 2014.

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 150 K€ versés en actions gratuites attribuées en 2016.

TABEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève, Directeur Général Délégué	Année fiscale 2014		Année fiscale 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montants versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015
Rémunération fixe	350 004	350 004	360 000	360 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	317 000	283 000	390 000	317 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	9 300	9 300	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	36 405	36 405	36 889	36 889
TOTAL	712 709	678 709	786 889	713 889

⁽¹⁾ Le variable dû au titre de 2013, de 283 K€, est constitué de 263 K€ versés en cash sur 2014 et de 459 actions gratuites attribuées en 2014.

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 30 K€ versés en actions gratuites attribuées en 2016.

Aldo Mazzocco, Directeur Général Délégué de Foncière des Régions, a touché sur 2015, jusqu'au 21 octobre, date de la fin de son mandat, une rémunération fixe et variable versée par Beni Stabili en tant qu'Administrateur Délégué de cette société. Cette rémunération, décidée par le Conseil d'Administration de Beni Stabili, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations de cette société, est détaillée ci-dessous :

TABEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Aldo Mazzocco, Administrateur délégué de Beni Stabili Directeur Général Délégué de Foncière des Régions jusqu'au 21/10/2015 Rémunération versée par Beni Stabili	Année fiscale 2014		Année fiscale 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montants versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015
Rémunération fixe	484 000	484 000	401 189	401 189
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	270 000	270 000	270 000	540 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	106 000	106 000	45 037	45 037
Avantages en nature (véhicule de fonction & logement)	61 460	61 460	59 493	59 493
TOTAL	921 460	921 460	775 719	1 045 719

⁽¹⁾ Versement du bonus N en N+1, sauf les bonus 2014 et 2015, qui ont été versés tous les 2 en 2015.

5.5.1.2.3. 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 figeant cette période d'attribution annuelle des actions, a permis d'éloigner 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 supplémentaire dans la Société.

Le 9 février 2016, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a approuvé le 17 février 2016, que l'octroi des actions de performance 2015 s'inscrive dans le cadre de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite « Loi Macron », laquelle a profondément remanié le régime juridique, fiscal et social des attributions d'actions gratuites, avec des modifications favorables tant pour les attributaires que pour la société. Le Conseil a donc reporté sa décision d'attribution des ILT au 27 avril 2016, lors de la séance qui suivra immédiatement l'Assemblée Générale du même jour, sous condition d'approbation de la résolution adéquate par l'Assemblée Générale. Lors de sa séance du 17 février 2016, le Conseil a donc seulement arrêté les principes suivants pour l'attribution au titre de 2015 :

- ♦ bien que la « Loi Macron » offre désormais la faculté d'en réduire la durée, la période d'acquisition des actions de performances attribuées gratuitement restera de 3 ans, à compter de la décision d'attribution du Conseil, à l'exception des attributions au titre de 2015, qui seront acquises, sous réserve des conditions de performance, au terme d'une période de 34 mois (pour revenir à une fréquence annuelle de livraison des actions en février)
- ♦ la période de conservation des actions sera elle supprimée, les obligations de conservation des actions restant par ailleurs inchangées (cf. 5.5.1.2.4).

Par ailleurs, 100% des actions attribuées seront 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 : ♦ 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 réinvestis à la date de distribution ou autres distributions réinvesties à la date de distribution. ♦ Le nombre d'actions cible sera versé en cas de sur-performance de 2 points par rapport à l'indice. Une sur-performance 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 : ♦ 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.

L'ILT 2015 sera donc attribué en avril 2016, sous réserve de l'approbation de la résolution adéquate par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016 et de la décision postérieure définitive d'attribution du Conseil.

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.

Par ailleurs, le 9 février 2016, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2013 au titre de 2012, et a en particulier constaté que la performance boursière globale de Foncière des Régions a dépassé celle de l'indice EPRA Eurozone sur les exercices 2013, 2014 et 2015, et que les taux d'atteinte des objectifs sur la période ont également dépassé la cible, tant pour Christophe Kullmann que pour Olivier Estève. En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2013 (10 800 actions pour Christophe Kullmann et 6 000 actions pour Olivier Estève) ont été intégralement livrées en février 2016, ainsi que les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2012, soit 3 668 actions pour Christophe Kullmann et 1 283 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 :

TABEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe Kullmann, Directeur Général	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montant versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 346 239	1 282 239	1 442 820	1 386 820
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾	663 650	490 350	À déterminer	663 550
TOTAL	2 009 889	1 772 589	À déterminer	2 050 370

⁽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. Les actions de performances au titre de 2015 seront déterminées par le Conseil d'Administration du 27 avril 2016, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale de la résolution correspondante. Leur valeur représente en principe l'équivalent de la rémunération fixe. Ce tableau sera donc mis à jour après l'Assemblée Générale.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

TABEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève, Directeur Général Délégué	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montant versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	712 709	678 709	786 889	713 889
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	néant	néant	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾	357 350	261 520	À déterminer	357 350
TOTAL	1 070 059	940 229	À déterminer	1 071 239

⁽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. Les actions de performances au titre de 2015 seront déterminées par le Conseil d'Administration du 27 avril 2016, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale de la résolution correspondante. Leur valeur représente en principe l'équivalent de la rémunération fixe. Ce tableau sera donc mis à jour après l'Assemblée Générale.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

TABEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Aldo Mazzocco, Administrateur délégué de Beni Stabili Directeur Général Délégué de Foncière des Régions jusqu'au 21/10/2015	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au titre de l'année 2014	Montant versés en 2014	Montants dus au titre de l'année 2015	Montant versés en 2015
Rémunérations <i>(détaillées au tableau 2)</i>	921 460	921 460	775 719	1 045 719
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 <i>(détaillées au tableau 6)</i>	255 255	183 960	0	255 255
TOTAL	1 176 715	1 105 420	775 719	1 300 974

Note 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.

Note 2 : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

5.5.1.2.4. 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 ou issues des levées de stock-options, 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.

Le Code Afep-Medef recommande de conditionner l'attribution définitive des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux à l'achat par ces derniers d'une quantité définie d'actions lors de la disponibilité des actions attribuées. Cette recommandation n'est pas appliquée par Foncière des Régions. Le Conseil a en effet imposé aux dirigeants mandataires sociaux de conserver jusqu'à leur cessation de fonctions au moins 50% des actions pouvant être acquises en vertu des attributions d'actions de performance, dans la limite de deux ans de rémunération fixe. Compte tenu du niveau élevé de cette obligation, le Conseil a considéré qu'il n'était pas utile de leur imposer d'acheter une quantité d'actions de la société lors de la disponibilité des actions attribuées, l'engagement de conservation constituant un mécanisme d'effet équivalent.

Les tableaux ci-dessous détaillent les opérations effectuées par les mandataires sociaux durant l'exercice, liées aux options de souscriptions et aux actions gratuites.

TABEAU 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		
Aldo Mazzocco	néant	néant	néant	néant		



TABEAU 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
Aldo Mazzocco	néant	néant	néant

TABEAU 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 ⁽²⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Jean Laurent		néant	néant		
Christophe Kullmann	19/02/2015	13 000	51,05 €	19/02/2018	19/02/2020
Christophe Kullmann	19/02/2015	2 263	68,06 €	19/02/2018	19/02/2020
Olivier Estève	19/02/2015	7 000	51,05 €	19/02/2018	19/02/2020
Olivier Estève	19/02/2015	808	68,06 €	19/02/2018	19/02/2020
Aldo Mazzocco	19/02/2015	5 500	46,41 €	19/02/2019	19/02/2019

⁽¹⁾ Au titre de l'année N-1 / inclut la partie upside du bonus, versée en actions.

⁽²⁾ Valeur de l'action calculée par un expert indépendant.

TABEAU 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'attribution
Jean Laurent		néant		
Christophe Kullmann	22/02/2012	8 900	Condition de présence (1/3), de performance boursière relative (1/3) et de réalisation des objectifs (1/3)	22/02/2015
Olivier Estève	22/02/2012	5 675		22/02/2015
Aldo Mazzocco	21/02/2011	5 000	N/A	21/02/2015

5.5.1.2.5. 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. Il a bénéficié pour la dernière fois en 2013 de l'accord d'intéressement groupe au titre de 2012.

5.5.1.2.6. 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.

5.5.1.2.6.1. Montant théorique de l'indemnité

Ainsi, 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.

5.5.1.2.6.2. 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 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 5^e et 6^e résolutions.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués en date du 15 décembre 2014.

Le 21 octobre 2015, Aldo Mazzocco a démissionné de ses mandats d'Administrateur délégué de Beni Stabili et de Directeur Général Délégué de Foncière des Régions. À cette occasion, le Conseil d'administration de Beni Stabili a constaté que les conditions de versement de l'indemnité de fin de contrat prévue contractuellement étaient réunies. Une communication publique de l'ensemble des conditions financières accompagnant le départ d'Aldo Mazzocco a été diffusée le même jour par Beni Stabili.

Par ailleurs, s'agissant des plans en cours d'attribution gratuite d'actions, le Conseil d'Administration de Foncière des Régions a décidé, le 21 octobre 2015, de supprimer la condition de présence pour l'attribution définitive des actions gratuites au bénéfice d'Aldo Mazzocco, et d'accorder, après avoir évalué le niveau d'atteinte des critères de performance entre la date d'attribution et le 21 octobre 2015, l'intégralité des actions qui étaient soumises à condition de performance, soit au total 21 500 actions, qui seront attribuées au terme des périodes de *vesting* prévues initialement.

Ces actions sont issues des plans d'attribution de 2012 (5 000 actions valorisées 155 K€), 2013 (5 000 actions valorisées 191 K€), 2014 (6 000 actions valorisées 184 K€) et 2015 (5 500 actions valorisées 255 K€).



5.5.1.2.7. 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.

TABEAU 10

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

5.5.2. Rémunération brute des membres du Conseil d'Administration

Les jetons de présence représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions 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.

Tenant compte d'un benchmark réalisé dans les sociétés comparables à Foncière des Régions, l'Assemblée Générale du 31 janvier 2011, dans le cadre de la mise en place de la nouvelle

gouvernance de la société, a fixé une enveloppe globale de 500 000 €.

Le montant effectivement versé se décompose en une part fixe annuelle et une part variable d'assiduité, qui tient compte de la participation effective de chaque membre. Le détail de cette répartition figure au paragraphe 4.3.1.7 du rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

Le montant brut des jetons de présence alloués en 2015 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 353 375 €, 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 2015	Montant net en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2015
Jean Laurent	/	/
Leonardo Del Vecchio	18 000	12 600
ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe	11 125	11 125
Romolo Bardin	39 125	30 909
Jean-Luc Biamonti	40 417	28 292
GMF Vie représentée par Philippe Narzul	31 875	31 875
Bertrand de Feydeau	36 000	22 860
Predica représentée par Jérôme Grivet	30 000	19 050
Pierre Vaquier	27 583	17 515
Micaela Le Divelec Lemmi	12 875	10 171
Christophe Kullmann	/	/
Sylvie Ouziel	27 000	17 145
Sigrid Duhamel	29 125	18 494
Dephine Benchetrit	13 250	8 414
Sergio Erede (Censeur)	37 000	29 230
TOTAL	353 375	257 680

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 95 695 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

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 2014	Montants versés au cours de l'exercice 2015
Mandataires sociaux non exécutifs ⁽¹⁾		
Jean Laurent		
Jetons de présence (Beni Stabili)	50 000	50 000
Autres rémunérations	369 000	400 000
Leonardo Del Vecchio ⁽²⁾		
Jetons de présence (Beni Stabili)	56 000	56 000
Autres rémunérations		
Bertrand de Feydeau		
Jetons de présence (Foncière Développement Logements)	7 700	4 900
Autres rémunérations (Foncière Développement Logements)	140 054	140 054
Catherine Allonas Barthe (représentant permanent d'ACM Vie) ⁽³⁾		
Jetons de présence (Foncière des Murs)	4 700	4 800
Autres rémunérations		
TOTAL	627 454	656 148

⁽¹⁾ Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non exécutif au cours de l'année 2015.

⁽²⁾ Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application de prélèvements fiscaux.

⁽³⁾ Les jetons de présence ont été versés à la société en sa qualité d'Administrateur, et non à son représentant permanent.

Les membres du Conseil d'Administration et des Comités ainsi que le censeur ont droit également 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.

5.5.3. Mandats et fonctions des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 *al.* 4 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, par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2015.

5.5.3.1. 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 2015 : 37 917 (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 : 1er janvier 2015

Date d'expiration du mandat : 31 décembre 2018

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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

Membre du Conseil de Surveillance : Immeo SE (société allemande – depuis le 27 mai 2015)

Membre du Comité des Nominations et Rémunérations : Foncière Développement Logements – FDL SA (société cotée)

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 – depuis le 21 octobre 2015)

Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA (société cotée)

Gérant : GFR Kléber SARL

Représentant permanent d'Urbis Park, Administrateur : BP 3000 SA

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 (depuis le 30 octobre 2015), SCI du 288 Rue Duguesclin (depuis le 30 octobre 2015)

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration : FSIF (Syndicat professionnel)

Membre du bureau exécutif : EPRA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Directoire : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme de Directoire et Conseil de Surveillance en Conseil d'administration le 31 janvier 2011)

Administrateur : IEIF (Association – fin en 2014), IPD France SAS (fin en 2013)

Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur : FSIF (Syndicat professionnel – fin en 2012)

Représentant permanent de FDR 3, membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée – fin en 2012)



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 Exécutif et Directeur Général Délégué de Foncière des Régions.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 29 277

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015

Date d'expiration du mandat : 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Président : FDR 2 SAS, Foncière Europe Logistique SAS

Président du Conseil d'Administration : Urbis Park SA, BP 3000 SA, Office CB 21 SPPICAV

Représentant permanent de FDR 2, Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA (société cotée)

Président du Comité d'Investissement : Urbis Park SA, Foncière des Murs SCA (société cotée)

Membre du Comité d'Investissement : Foncière Développement Logements – FDL SA (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Murs SCA (société cotée)

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 11 rue Victor Leroy, SARL du 25-27 Quai Félix Faure, SARL du 106-110 rue des Troènes, Telimob Paris SARL, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, EURL Languedoc 34, SCI Pompidou Metz, SNC Palmer Plage, SNC Palmer Transactions, SNC Foncière Palmer, SCI Palmer Montpellier, SCI Dual Center, SCI Charenton, Latepromo SNC, Lenopromo SNC, Promomurs SNC (depuis le 11 septembre 2015), FDR Participations EURL (depuis le 11 septembre 2015), SCI Avenue de la Marne (depuis le 14 octobre 2015), SCI Euromarseille 3 (depuis le 4 novembre 2015), Omega B SARL (depuis le 27 novembre 2015)

Représentant légal de Fédération, Gérant : Federimmo SCI

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'Ill, SCI du 2 Rue de Verdun, SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 8 Rue M. Paul, SCI du 9 Rue des Cuirassiers, SCI du 10 Bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 11 Avenue de Sully, 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, SNC du 57/59 Rue du Commandant R. Mouchotte (depuis le 1^{er} janvier 2015)

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 M, SCI Euromarseille H

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Néant.

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Directoire : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011)

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)

5.5.3.2. 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 : 3, allée Beau-Site, 92150 Suresnes

Fonction principale exercée :
Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions, administrateur indépendant

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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 400

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration

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

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 Référent, Président du Comité de Responsabilité Sociale et Président du Comité de Nomination et de Rémunération : Danone SA (société cotée)

Vice-président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'Audit et membre du Comité Stratégique et des Investissements : Eurazeo SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Unigrains SA (fin en 2014)

Membre du Conseil de surveillance : M6 Télévision (fin en 2012)

Administrateur : Crédit Agricole Egypt SAE (fin en 2012)

Président du Conseil d'Administration : Institut Europlace de Finance (Fondation)

Président : Pôle de Compétitivité Finance Innovation (Association – fin en 2011)



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 Mld€. 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 2015 : 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), Julius Baer SGR SpA (société étrangère), GIVI Holding SpA (société étrangère), Gianni Versace SpA (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011)

ACM VIE SA

34, rue du Wacken, 67000 Strasbourg

RCS Strasbourg TI 332 377 597

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 5 191 628

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 Vie SA, Serenis Assurances SA, ACMN IARD, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Massena SA,

Partners Assurances SA (société étrangère), ACM Ré SA (société étrangère), Agrupacio ACMI SA (société étrangère), AMGEN Seguros Generales (société étrangère), GACM Espagne (société étrangère)

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI Ouest Pierre Investissement, SCPI CM CIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Membre du Comité d'Audit : GACM Espagne (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011), Foncière Massena SCA (changement de forme le 17 juin 2015)

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 le 21 avril 2015)



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 SOCAP, filiale des banques CIC.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : Néant

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements, avec voix délibérative depuis le 17 avril 2015

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 : ACM Vie SAM

Directeur Général Délégué : Assurances du Crédit Mutuel Vie SA

Administrateur : CIC SA (société cotée)

Membre du Directoire : Groupe des Assurances du Crédit Mutuel SA

Représentant permanent d'ACM Vie SA, Administrateur : Serenis Assurances, Valinvest Gestion SICAV

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Représentant permanent d'Adepi, Administrateur : CM-CIC Asset Management SAS

Représentant permanent de GACM, Administrateur : GACM Espagne

Président du Conseil d'Administration : Foncière Masséna SA (depuis le 17 juin 2015)

Gérant : SCI ACM

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

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 2015 : 3 500

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 :

Membre du Conseil d'Administration de sociétés étrangères : Batisica SA, Berlin I (depuis le 28 mai 2015), Berlin V (depuis le

28 mai 2015), Immeo Lux SARL (depuis le 28 mai 2015), Immeo Berlin Prime SARL (depuis le 28 mai 2015 – anciennement dénommée Immeo Prime Residential SARL), Berlin Prime Commercial SARL (depuis le 28 mai 2015), Immeo Valore 4 SARL (depuis le 28 mai 2015), Immeo Valore 6 SARL (depuis le 28 mai 2015)

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Directeur Délégué : Delfin SARL (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration et Président Directeur Général de sociétés étrangères : Aterno SARL, DFR Holding SARL, DFR Investment SARL, Redfern SARL, Delfin Finance SA, Immochapelle SA, Vast Gain SARL

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Représentant permanent de Delfin, membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011)

Représentant permanent d'Aterno, Administrateur : Foncière des Régions SA (société cotée – jusqu'au 17 avril 2015)

Membre du Conseil d'Administration : Molmed SpA (société cotée étrangère – fin en 2014)



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 2015 : Néant

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 (jusqu'au 5 janvier 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 2015 : 429

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations (depuis le 17 avril 2015)

Date de nomination : 31 janvier 2011
Date de renouvellement : 17 avril 2015
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Autres mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (société cotée étrangère)

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 : 11, place Édouard-VII, 75009 Paris

Fonction principale exercée :

Président de CBRE Global Investors France

Biographie :

Sigrid Duhamel est Présidente de CBRE Global Investors France depuis le 1^{er} décembre 2014. Auparavant, elle exerçait la fonction de Directeur Immobilier Groupe de PSA Peugeot Citroën.

Après son diplôme de l'ESTP en 1990, elle rejoint Bouygues Construction pour gérer, pendant 4 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 3 ans des activités de fusions acquisitions. Après une expérience de 4 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 4 ans du *business development* en Europe. En 2008, elle rejoint Carrefour Property, où elle exerce pendant 3 ans les fonctions de Directeur du Développement international.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 252

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**Administrateur indépendant**

Membre du Comité d'Audit (depuis le 17 avril 2015)

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 :

Membre du Conseil de Surveillance : SA Selectirente (société cotée)

Président : Urban Land Institute (ULI) France (association), Trustee de ULI

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil d'Administration : Association des Directeurs Immobiliers (ADI – fin en 2015)

**Monsieur Bertrand de Feydeau**

Né le 5 août 1948 à Paris (75)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :

Président du Conseil d'Administration de Foncière Développement Logements – FDL

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 desdites 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 écono-

miques 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 (Klepierre, 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 2015 : 371

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, Président du Comité d'Investissement, Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Foncière Développement Logements – FDL SA (société cotée)

GMF VIE

1, rue Raoul Dautry – 95120 Ermont

RCS Pontoise 315 814 806

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 4 443 857

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 : 10 février 2016

Autres mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Administrateur : AGSI GIE, Assistance Protection Juridique SA, Cegereal SA (société cotée), Covéa SGAM, Covéa Coopérations SA,

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Président Directeur Général : Société des Manuscrits des Assureurs Français

Administrateur : Klepierre (société cotée), 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), SITC SAS, Radio Notre-Dame, KTO

Directeur Général : Association Diocésaine de Paris

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011)

Eurosic SA (société cotée), Fidelia Assistance SA, GMF Assurances SA, La Sauvegarde SA, Téléassurances SA, Maaf Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière de Paris SIIC SA (société cotée)

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Gérant : Silverseine SCI

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011),

Administrateur : AME Réassurance SA, Azur GMF Mutuelles d'assurances Associées SA, Foncière Développement Logements – FDL SA (société cotée fin en 2013), Foncière des 6^e et 7^e arrdt. de Paris SA (société cotée – fin en 2015), Medica SA (société cotée)

Vice-Président du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS (fin en 2015)

Postérieurement à la clôture de l'exercice 2015, le Conseil d'Administration réuni le 17 février 2016 a coopté en qualité d'administrateur la société Covéa Coopérations représentée par M. Philippe Narzul, en remplacement de la société GMF Vie.

COVÉA COOPÉRATIONS

14 boulevard Marie et Alexandre Oyon – 72030 Le Mans

RCS Le Mans 439 881 137

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : Néant

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 (depuis le 10 novembre 2015), DAS SA, Gespre Europe SA, GMF Assurances SA, MAAF ASSURANCES SA (depuis le 22 avril 2015), MAAF Vie SA (depuis le 12 juin 2015), MMA IARD SA, MMA Vie SA

Président du Comité Stratégie : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS (depuis le 2 novembre 2015)

Membre : Cibail GIE (depuis le 17 juillet 2015), Covéa Immobilier Support GIE

Membre du Conseil de Surveillance : Lybernet Assurances SA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : AZ Plus SA (jusqu'au 3 juin 2015), Covéa Caution SA (jusqu'au 16 décembre 2015), E-Santé SA (fin en 2014), Le Mans Conseil SA (jusqu'au 4 août 2015)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Fleet SA (jusqu'au 7 octobre 2015), Covéa Risks SA (jusqu'au 10 août 2015), Fincorp SAS (jusqu'au 22 décembre 2015)



Monsieur Philippe NARZUL

Né le 12 août 1953 à Wissembourg (67)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 14, Boulevard Marie & Alexandre Oyon – 72000 Le Mans

Fonction principale exercée :

Directeur Participations, Trésorerie et Contrôle des actifs Covéa

Biographie :

Philippe Narzul est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Paris (ESCP) et de Sciences Po Paris (IEP). Après avoir commencé sa carrière au Ministère du Budget, il a intégré le groupe MMA en 1981. Il y a successivement occupé des postes au sein de la Direction Vie Actuariat, Direction Vie Marketing et Commercial, Direction financière. En 2003, il est devenu Président Directeur Général au sein de la société Le Mans Conseil (filiale de MMA). En 2009, il devient Directeur de la Stratégie Financière de MMA et Président de MMA Participations (filiale de MMA). En 2010, il devient Président de Catalogne Participations (filiale de MMA).

Depuis février 2015, il est Directeur Participations, Trésorerie et Contrôle des actifs Covéa.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : Néant

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur depuis le 17 février 2016

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

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 :

Membre du Conseil d'Administration : Néant

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Représentant de Covéa Coopérations, Administrateur : Assurland.com SA

Administrateur : MMA Alternative Fund (société étrangère), MMA Holdings UK PLC (société étrangère), Covéa Lux (société étrangère), AME Life Lux (société étrangère), Covéa Insurance Service LTD (société étrangère), CSE ICO (société étrangère), CSE Insurance Services (société étrangère), CSE Safeguard (société étrangère), GMF Financial Services Corporation (société étrangère)

Représentant de GMF Vie, Administrateur : Eurosic SA (société cotée)

Représentant de GMF Vie, membre du Comité des Investissements : Eurosic SA (société cotée)

Représentant de GMF Vie, membre du Comité du développement durable : Eurosic SA (société cotée)

Président : MMA Participations SAS

Président du Collège de gérance : Société Civile Sportive des MMA

Représentant de MMA Participations, Président : MIDEPP SAS

Représentant de Maaf Assurances SA, membre du Conseil de Surveillance : EEFI Invest 1 SCA

Représentant de MMA Vie Assurances Mutuelles, membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Président du « Asset Liabilities Management Committee » : CSE ICO (société étrangère), CSE Insurance Services (société étrangère), CSE Safeguard (société étrangère), GMF Financial Services Corporation (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Managing Director B : Le Mans International Holding BV (fin en 2011)

Administrateur : Le Mans Holdings PLC (fin en 2012), Le Mans Conseil SA (fin en 2015)

Président du Comité Financier : Covéa Fleet SA (fin en 2012)

Membre du Comité Gestion d'Actifs : Provident Insurance LTD (fin en 2012)

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI Cofipierre 3 (fin en 2011)

Président : Catalogne Participations SAS (fin en 2013)

Représentant de GMF VIE, Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL (fin en 2013)

Représentant de MMA IARD Assurances Mutuelles, membre du Conseil de surveillance : Covéa Fleet SA (fin en 2012)

Représentant de MMA IARD Assurances Mutuelles, Administrateur : Covéa Actions Monde SICAV (fin en 2011), Covéa Fleet Solutions SA (fin en 2012)

Représentant de Catalogne Participations, Président : Covéa Groupe SAS (fin en 2013), MIDEPP SAS (fin en 2013)

Représentant de Catalogne Participations, Administrateur : Assurland.com SA (fin en 2013)

Représentant de Catalogne Participations, membre du Conseil de Surveillance : Fincorp SAS (fin en 2013)

Représentant de MMA IARD, Administrateur : E-SANTE SA (fin en 2014)

Représentant de MMA Participations, Président : Covéa Groupe SAS (fin en 2014), Covéa Next SAS (fin en 2014)

Représentant de MMA Participations, membre du Conseil de Surveillance : Lybernet Assurances SA (fin en 2014)

Représentant de MMA Vie, Administrateur : Eurosic SA (fin en 2012)

Représentant de Covéa Coopérations, membre du Conseil de Surveillance : Fincorp SAS (fin en 2015)

Président-Directeur Général : Le Mans Conseil SA (fin en 2015)

Représentant de Covéa Risks, membre du Comité de surveillance : Covéa Finance SAS (fin en 2015)



Madame Micaela Le Divelec Lemmi

Née le 3 juin 1968 à Florence (Italie)

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 6, Via Don Lorenzo Perosi – 50018 Scandicci (Florence) – Italie

Fonction principale exercée :

Executive Vice President and Chief Consumer Officer de Gucci

Biographie :

Micaela Le Divelec est Vice-Président Exécutif de Gucci, membre du groupe Kering, et depuis mars 2015 *Chief Consumer Officer* de Gucci à la tête des réseaux de vente, après avoir été responsable de la conformité, des affaires juridiques, des ressources humaines, de la sécurité et des aspects *Corporate Social Responsibility* (RSE).

Elle a été nommée en septembre 2014 CEO de Richard Ginori (du groupe Kering).

Avant d'être nommée à son poste actuel, elle a été Directrice Financière de Gucci et de certaines de ses filiales en Italie après avoir exercé divers postes dans le département de finance et de contrôle de gestion. Elle a commencé sa carrière en tant qu'auditeur au sein du cabinet Ernst & Young.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 290

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Date de nomination : 25 avril 2012

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Autres mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Membre de sociétés étrangères : Guccio Gucci SpA, Gucci Logistica SpA

Président : Gauguin Srl (société étrangère)

Administrateur de sociétés étrangères : Luxury Goods Retail Pvt, Gucci India Pvt, Gucci Thailand

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président de sociétés étrangères : Calzaturificio Flora Srl (fin en 2014), Caravel Pelli Pregiate SpA (fin en 2014), Conceria Blutonic SpA (fin en 2014), Design Management Srl (fin en 2014), Garpe Srl (fin en 2014), Gauguin Srl (fin en 2014), GPA Srl (ex-Real Estate Inv.- fin en 2014), Guccio Gucci SpA (fin en 2014), G Commerce Europa SpA (fin en 2012), Ggw Italia Srl (ex-Deimos Srl – fin en 2012), GT Srl (fin en 2014)

Directeur de sociétés étrangères : Caravel Pelli Pregiate SpA (fin en 2014), Design Management Srl (fin en 2014), G Commerce Europe SpA (fin en 2012), GT Srl (fin en 2014), Guccio Gucci SpA (fin en 2014), Kering Italia SpA (fin en 2011), Kering Service Italia SpA (fin en 2012), Luxury Goods Italia SpA (fin en 2014), Gucci Asia Company Limited (fin en 2014), Gucci Group (HK) LTD (fin en 2014), Gucci Group Watches Inc (fin en 2014), Gucci Group Guam Inc (fin en 2014), Gucci Australia (fin en 2014), Lux. Timepieces (UK) Ltd (fin en 2014), Gucci Macau Limited (fin en 2014), Lux. Timepieces Japan Ltd (fin en 2014), Gucci Malaysia (fin en 2014), Gucci New Zealand Ltd (fin en 2014), Gucci Singapore Ltd (fin en 2014), Lux. Timepieces Espana (fin en 2014), Gucci Thailand Limited (fin en 2014), Gucci Group Korea Ltd (fin en 2014)

Membre de sociétés étrangères : GPA SRL (ex-Real Estate INV. – fin en 2014)

Président du Conseil d'Administration : Gucci France SAS (fin en 2013)

Président : Gucci Group Watches France (fin en 2013)

Directeur Général : Gucci Group Watches France (fin en 2011)

Représentant permanent de Gucci International NV, membre du Conseil : Gucci Belgium (fin en 2013)

Membre du Comité d'Audit : Foncière des Régions SA (société cotée – jusqu'au 17 avril 2015)

Administrateur : Gucci Spain (société étrangère – fin en 2015)



Madame Sylvie Ouziel

Née le 18 mars 1970 à Boulogne-Billancourt (92)

Nationalité française

Adresse professionnelle : Königinstrasse 28 – Munich 80802 – Allemagne

Fonction principale exercée :

Président Directeur Général d'Allianz Managed Operations & Services (Amos)

Biographie :

Sylvie Ouziel est, depuis 2012, 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.

Diplômée de Centrale Paris, Sylvie Ouziel était auparavant Directeur Général Adjoint Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting), entreprise au sein de laquelle elle a effectué le début de sa carrière, occupant, pendant 20 ans, différentes fonctions de leadership lui apportant une forte exposition internationale.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 425

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit (depuis le 17 avril 2015)

Date de nomination : 24 avril 2013

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Autres mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Président-Directeur Général : Allianz Managed Operations & Services (Amos – société étrangère)

Membre du Conseil : AMOSA (Amos of America – société étrangère)

Membre du Conseil de Surveillance : M6 Métropole TV

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil d'Administration : Aperam (fin en 2011)

Predica

50/56, rue de la Procession, 75015 Paris
RCS Paris 334 028 123

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 4 598 765

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 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Autres mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Murs SCA (société cotée)

Administrateur : Urbis Park SA, Foncière Développement Logements – FDL SA (société cotée), B2 Hotel Invest OPPI

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Administrateur : Altarea SCA (société cotée), AEW Immocommercial OPCI, CAA Commerces 2 OPCI, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Eurosic SA (société cotée), Previsio Obsèques SA, La Médicale de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Predica Habitation OPCI, Predica

Bureaux OPCI, Predica Commerces OPCI, River Ouest OPCI, Sanef (HIT) SA, Korian-Medica SA (société cotée), Frey SA (société cotée), Lesica SAS, Messidor OPCI, CA Life Greece SA (société étrangère), Générale de Santé SA (société cotée), Louvresses Development SAS, Fonds Nouvel Investissement 1 (SICAV), Fonds Nouvel Investissement 2 (SICAV), Fonds Stratégique de Participation (SICAV), Patrimoine & Commerce OPCI

Membre du Conseil de Surveillance : Effi-Invest I SCA, Effi-Invest II SCA, Ofelia SAS, Unipierre Assurance SCPI, CA Grands Crus SAS, Sopresa (SA), Interfimm SA

Co-Gérant : Predicare SARL

Censeur, représentant permanent : Siparex Associés SA

Président : Citadel SAS, Citadel Holding SAS

Membre du Comité des Associés : Parholding SAS, Logitis Spicav

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : CA Private Equity, Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011), Lion SCPI (fin en 2015)

Administrateur : Crédit Agricole Immobilier Promotion (ex-Unimol), Dolcea Vie, Foncière Paris France, SCI Holding Dalhia, Cyrius Conseil, Logitis



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 2015 : 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

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

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 (société cotée), Korian SA (société cotée), Icade SA (société cotée), Nexity (société cotée), CACEIS

Représentant permanent de Predica, Président : Fonds Stratégique Participations SICAV

Président : CA Life Greece SA (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration : Spirica SA

Vice-Président : BES Vida

Directeur Général : Crédit Agricole Assurances SA (société cotée), Predica SA

Administrateur : Caagis SAS, Crédit Agricole Vita SpA (société étrangère), Pacifica SA, CA Indosuez Private Banking, CA Cheuvreux, Cedecam, 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



Monsieur Pierre Vaquier

Né le 30 décembre 1956 à Bourgneuf (23)

Nationalité française

Adresse professionnelle : Cœur Défense, Tour B, La Défense 4

100, Esplanade du Général-de-Gaulle, 92932 Paris-La Défense Cedex

Fonction principale exercée :

Directeur Général d'AXA REIM

Biographie :

Pierre Vaquier a plus de 30 ans d'expérience dans la finance et l'investissement immobilier. Il est aujourd'hui Directeur Général d'AXA REIM dont il préside à ce titre le Conseil d'Administration et le Comité Exécutif. Il est également Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance du Logement Français.

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 Colisée Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé PDG d'AXA REIM.

Pierre Vaquier est membre de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Président : Colisée Gérance SAS

Président du Conseil d'Administration : FDV Venture SA (société étrangère), AXA REIM SGP SA, FDVII Venture SA (société étrangère)

Membre du Comité de Direction : Axa Suduiraut SAS

Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance : Logement Français SA (ex-SAPE)

Administrateur : AXA Selectiv'immo SPPICAV, Axa Real Estate Investment Managers US LLC (société étrangère), FDV II Participation Company SA, DV III General Partner SA, DV IV General Partner, FSIF, Ahorro Familiar SA (société étrangère)

Président et membre du Conseil de Surveillance : AXA Investment Managers Deutschland GmbH (société étrangère)

Administrateur et Président du Comité des Investissements : Carmilla SAS

Membre du Conseil de Surveillance : Sefricime Activité et Services SAS

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement : Mercialis (société cotée)

Administrateur de sociétés étrangères : EOIV Management Company, European Retail Venture SA, FDV II Participation Company SA

Président du Conseil d'Administration : 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 : Segece SCS

Administrateur : Drouot Pierre SPPICAV, Pierre Croissance SPPICAV, Ugimmo SPPICAV

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière des Régions SA (société cotée – changement de forme en 2011)

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations : Foncière des Régions SA (société cotée – jusqu'au 17 avril 2015)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015 : 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

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Autres mandats exercés au sein du Groupe

Foncière des Régions :

Néant

Mandats extérieurs au Groupe Foncière des Régions :

Administrateur et Directeur Général : AXA REIM SA

Président-Directeur Général : AXA REIM France SA

5.6. ADMINISTRATION ET DIRECTION

5.6.1. 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.

5.6.1.1. 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.

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.

5.6.1.2. 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 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.

5.6.1.3. 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.



5.6.1.4. 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.

5.6.1.5. 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.

5.6.1.6. 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.

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.

5.6.1.7. Devoirs des membres du Conseil d'Administration – Déontologie (article 5 du Règlement Intérieur)

5.6.1.7.1. 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.

5.6.1.7.2. 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.

5.6.1.7.3. 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 d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont liées, dans les cinq jours de négociation 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 5 000 €.

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.

5.6.1.7.4. 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 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.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité) relatives à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

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.

5.6.1.7.5. 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.

5.6.1.7.6. 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. Il devra 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.

5.6.1.8. 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 est 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.

5.6.2. Direction Générale

5.6.2.1. 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.

5.6.2.2. 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.

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.

5.6.2.3. 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.

5.6.3. Composition du Conseil d'Administration et de la Direction Générale

La composition du Conseil d'Administration et de la Direction Générale de la société est présentée dans le rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant en partie 4.3. du chapitre 4 du document de référence.

5.6.4. Déclarations relatives aux informations requises au titre de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE n° 809/2004

Les mandataires sociaux de la société actuellement en fonction 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.

5.6.5. Conflits d'intérêts – liens familiaux

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de liens familiaux entre les membres du Conseil d'Administration et plus généralement les mandataires sociaux, ni de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs des membres du Conseil d'Administration à l'égard de la société et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, dans son article 9, une procédure de prévention des conflits d'intérêts dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Sous réserve de confirmation par chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements de l'absence de Conflit d'Intérêts en ce qui concerne chacun des dossiers

d'investissement présentés, les membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements recevront les dossiers complets de présentation des opérations concernées et seront alors autorisés à participer aux délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements portant sur ce point de l'ordre du jour.

À défaut de confirmation par un 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.

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, restituer les pièces en sa possession et 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.

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 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'intérêts.

5.7. 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.

5.7.1. 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 de murs d'exploitation en France, Allemagne, Pays-Bas, Belgique et Portugal, de la société Foncière Europe Logistique (société non cotée), détentrice de plates-formes logistiques et de locaux d'activité en France, de la société Urbis Park (société non cotée), détentrice de parcs de stationnement
- ♦ une participation dans l'immobilier résidentiel en France au travers de la société Foncière Développement Logements (SIIC) et en Allemagne au travers de la société Immeo SE (société non cotée).

Le groupe Foncière des Régions est ainsi constitué au 31 décembre 2015 de 292 sociétés distinctes dont 105 sociétés dans le secteur tertiaire, 87 sociétés dans les Hôtels et Murs, quatre sociétés dans le secteur de la logistique, 56 sociétés dans le secteur résidentiel Allemagne, 22 sociétés dans le secteur résidentiel France, 13 sociétés dans les parcs de stationnements, et 5 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 (quit-tancement, 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, Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique (sauf pour la partie allemande et luxembourgeoise du patrimoine immobilier), 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 produites 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.



5.7.2. Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans les comptes individuels (3.5.6.6).

5.7.3. 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).

5.7.4. Informations sur les participations croisées

Néant.

5.7.5. 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 3.2.6.12 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.

5.7.6. 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.

5.8. ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS EN MATIÈRE D'IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Les éléments d'information en matière d'impact social et environnemental sont traités de façon détaillée dans le document de référence en deuxième partie « Développement durable ».

5.9. CONVENTIONS ET CONTRATS

5.9.1 Conventions de l'article L. 225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les conventions conclues en 2015, directement ou par personne interposée, entre d'une part un dirigeant, un Administrateur, ou un actionnaire 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, étant précisé que les stipulations de l'article susmentionné excluent de son champ d'application les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :

- ♦ protocole d'investissement conclu le 18 juin 2015 entre Foncière des Régions, Predica et SCI DS Campus en présence de SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension DS Campus
- ♦ avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la SCI Latécoère conclu le 20 avril 2015 entre Foncière des Régions et SCI DS Campus en présence de Predica et SCI Latécoère.

5.9.2. Contrats importants

Les contrats importants auxquels la société et/ou certaines de ses filiales sont parties sont présentés ci-dessous.

5.9.2.1. 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.

5.9.2.2. 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 pour 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 souhaite entrer à hauteur d'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.

5.9.2.3. Contrat-cadre de partenariat entre Foncière des Régions et Predica sur la société Urbis Park

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 Urbis Park 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 Urbis Park 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.

5.9.2.4. 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'Echange initiée par Foncière des Régions en août 2013, les sociétés ACM Vie, GMF Vie et GMF Assurances ne sont plus parties à la convention.

5.9.2.5. 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.

5.9.2.6. 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 et un pacte d'actionnaires régissant leurs droits et leurs obligations, signés le 10 mars 2008.

5.9.2.7. 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.

5.9.2.8. Émission d'un emprunt obligataire (550 M€ d'ORNANE)

La société a lancé en mai 2011 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} janvier 2017 avec délai de priorité pour un montant nominal d'environ 480 M€, susceptible d'être porté à un montant nominal maximal d'environ 550 M€ en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension. La clause d'extension a été exercée le 18 mai 2011, portant ainsi le montant de l'émission à environ 550 M€, représentant 6 405 776 obligations. Cette émission s'est réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 3,34% et une valeur unitaire des obligations de 85,86 €. Elle permet de diversifier les sources de financement de la société et d'allonger la maturité de la dette. Le produit de cette émission est dédié principalement à refinancer les lignes de crédit existantes, et de manière résiduelle, à financer les besoins généraux de la société.

5.9.2.9. 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.

5.9.2.10. Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de 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, pré loué en totalité au Groupe Thales.

Le protocole détermine notamment les principaux contrats à conclure par la société 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.

5.9.2.11. 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. Les banques BNPP, CA-CIB, CM-CIC, HSBC, Natixis, et SGCIB ont agi comme chefs de file dans cette émission obligataire.

5.9.2.12. 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. Les banques Natixis et Société Générale ont agi comme chefs de file dans cette émission obligataire.

5.9.2.13. 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.

5.9.2.14. 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.

5.9.2.15. 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. Les banques Barclays Bank PLC, CM-CIC Securities, Merrill Lynch International et Société Générale ont agi comme chefs de file dans cette émission obligataire.

5.9.2.16. Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole 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 Holding 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 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.

5.9.2.17. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 du document de référence au paragraphe 3.2.6.11.2, et en partie 1 au paragraphe 1.8.4.

5.10. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

5.10.1. Responsable du document de référence

Christophe Kullmann
Directeur Général

5.10.2. Attestation du responsable du document de référence incluant le rapport financier annuel

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 en page 442, présente 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 données dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux points 3.3 et 3.6 dudit document.

Au titre de l'exercice 2013, les contrôleurs légaux ont formulé, dans le rapport sur les comptes consolidés, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, une observation sur les notes 3.2.1.6.3 et 3.2.4.1.2 qui présentent les informations relatives à l'évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier résultant de la première application de la norme IFRS 13.



5.10.3. Responsable de l'information

Paul Arkwright
Responsable Communication financière 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

5.10.3.1. Calendrier prévisionnel des communications financières

Assemblée Générale : 27 avril 2016

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2016 : 4 mai 2016

Publication des résultats semestriels 2016 : 22 juillet 2016

Publication du chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2016 :
4 novembre 2016

5.10.3.2. 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 incluses par référence dans le présent document de référence :

- ♦ les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 349 à 350 du document de référence de l'exercice 2014 déposé auprès de l'AMF en date du 17 mars 2015 sous le n° D.15-0149
- ♦ les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 313 à 314 du document de référence de l'exercice 2013 déposé auprès de l'AMF en date du 24 mars 2014 sous le n° D.14-0190.

La réconciliation IFRS et EPRA est intervenue lors de la première année de communication sous le format EPRA, en 2010.

Elle est disponible aux pages 210, 220 et 221 du document de référence 2010. Aucune modification n'est intervenue dans les retraitements depuis cette réconciliation.



TABLES DE CONCORDANCE

Table de concordance du document de référence

(en application du schéma 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	5.10.1	436
1.2.	Déclarations des personnes responsables	5.10.2	436
2.	Contrôleurs légaux des comptes		
2.1.	Noms et adresses	4.10	377
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3.	Rémunérations	3.2.8.6	265
3.	Informations financières sélectionnées		
3.1.	Présentation des informations financières historiques sélectionnées	1.6 ; 1.7 ; 3.1 ; 3.2	45 ; 51 ; 201 ; 208
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 et 1.10.2	74 et 75
4.2.	Risques financiers	1.10.3 et 3.2.2	77 et 216
4.3.	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	1.10.4	78
4.4.	Risques liés aux réglementations spécifiques	1.10.4	78
4.5.	Risques environnementaux	1.10.4	78
4.6.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	1.10.4	78
5.	Informations concernant l'émetteur		
5.1.	Histoire et évolution de la société	5.1.1	380
5.1.1.	Raison et nom de la société	5.2.1.1	385
5.1.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société	5.2.1.4	385
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la société	5.2.1.7	385
5.1.4.	Siège social et forme juridique de la société	5.2.1.2 et 5.2.1.3	385
5.1.5.	Développements de l'activité de la société	1.3 et 3.2.5	10
5.2.	Investissements	1.2 ; 1.4.6 ; 1.4.7	8 ; 18 ; 18
5.2.1.	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.4.6	18
5.2.2.	Principaux investissements en cours	1.4.7	18

	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
6.	Aperçu des activités		
6.1.	Principales activités	1.4	14
6.1.1.	Opérations effectuées par la société durant l'exercice	1.2	8
6.1.2.	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	N/A	
6.2.	Principaux Marchés	1.5	22
6.3.	Événements exceptionnels	5.7.4 et 5.6.5	433 et 431
6.4.	Dépendance	N/A	
6.5.	Position concurrentielle	N/A	
7.	Organigramme		
7.1.	Description du groupe	5.7.1 et 5.1.2	432 et 384
7.2.	Liste des filiales importantes	5.7.2 ; 3.2.3.5 et 3.5.6.6	433 ; 221 et 306
8.	Propriétés immobilières		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	3.2.6.1.2 et 3.2.6.1.3	233 et 286
8.2.	Questions environnementales	2	82
9.	Examen de la situation financière et du résultat		
9.1.	Situation financière	1.6	45
9.2.	Résultat d'exploitation	1.6.1.3 et 3.2.5	48 et 230
10.	Trésorerie et capitaux		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	3.1.4 et 3.5.3.3	205 et 290
10.2.	Flux de trésorerie	3.1.5	206
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	1.8 et 3.2.6.11	59 et 243
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	3.2.6.11	243
11.	Recherche et développement, brevets et licences	3.5.6.9	312
12.	Information sur les tendances		
12.1.	Principales tendances	1.5	22
12.2.	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	1.2 et 3.2.5	8 et 230
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	5.5.3 et 4.3.1	415 et 341
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.6.5	431
15.	Rémunération et avantages		
15.1.	Rémunération et avantages versés	5.5.1	403
15.2.	Montants provisionnés	N/A	



	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1.	Date d'expiration du mandat	4.3.1.4.2	343
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	5.9.2	434
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	352 et 354
16.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.3.1	341
17.	Salariés		
17.1.	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.11.4	175
17.2.	Participations et stock options	5.3.8 ; 5.3.9 et 2.9.2.4	393 ; 395 et 137
17.3.	Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A	
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	391
18.2.	Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	N/A	
18.3.	Contrôle	5.3.3	391
18.4.	Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A	
19.	Opérations avec des apparentés	3.2.8.4	264
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1.	Informations financières historiques	3.1	201
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	
20.3.	États financiers	3.1	201
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	3.1	201
20.5.	Date des dernières informations financières	3.1	201
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politique de distribution des dividendes	5.4	400
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.6.2.4	47
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
21.	Informations complémentaires		
21.1.	Capital social	5.3 et 5.2.2	390 et 388
21.2.	Actes constitutifs et statuts	5.2	385
22.	Contrats importants	5.9.2	434
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	1.9	63
24.	Documents accessibles au public	5.2.1.9	385
25.	Informations sur les participations	5.7.2 ; 3.5.6.6 ; 3.2.3.5 ; 5.1.2	433 ; 306 ; 221 ; 384

Table de rapprochement avec le rapport financier annuel ⁽¹⁾

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	3.4 ; 3.5	275 ; 279
2 – Comptes consolidés	3.1 ; 3.2	201 ; 208
3 – Rapport de gestion	Table de concordance avec le rapport de gestion	442
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	5.10.3	437
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels et les comptes consolidés	3.3 ; 3.6	273 ; 313
6 – Honoraires des Commissaires aux Comptes	3.2.8.6	265
7 – Rapport du président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	4.3	341
8 – Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 de Code de commerce sur le rapport du président du Conseil d'Administration de la société Foncière des Régions	4.4	366

Table de rapprochement avec le rapport de gestion

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Exposé de la situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 232-1-2° 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 (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	1.3 à 1.9	10 à 73
Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1-2° et L. 233-26 du Code de commerce)	1.3	10
Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1-2° et L. 233-26 du Code de commerce)	3.2.10	272
Activités en matière de recherche et développement (L. 232-1-2° et L. 233-26 du Code de commerce)	3.5.6.9	312
Informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 2	82
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	1.10	74
Informations relatives à la structure et à la composition du capital de la société, tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-100 alinéa 7 du Code de commerce), 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), état récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société	5.3	390
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	5.4.3	401
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, al. 2 du Code de commerce)	5.3.8	393
Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices (R. 225-102)	3.5.6.8	312
Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents	5.4.4	402
Informations sur les délais de paiement	3.5.6.10	312
Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social, liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-102-1 du Code de commerce)	5.5	403
Montant des dépenses somptuaires (CGI, art.223 quater)	3.5.4.6	300
Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art.223 quinquies)	3.5.4.6	300
Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	3.2.5 et 3.5.6.6	230 et 306
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une filiale (L. 225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce)	5.9.1	433

⁽¹⁾ Conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.



DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

Actif Net Réévalué par action (ANR/action) et ANR Triple net par action

Le calcul de l'ANR par action (ANR Triple net 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.

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** : Ile 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 Cote 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.

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-effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quit-tancés. Ils sont en lecture directe 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 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.



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 bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Velizy 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 par action (RNR/action)

Le calcul du RNR par action est effectué, sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée, et corrigé de l'impact de la dilution.

Surface

- ♦ **SHON** : surface hors œuvre nette
- ♦ **SUB** : surface utile brute

Taux de la dette

- ♦ **Taux moyen** :
$$\frac{\text{Charges Financières de la Dette Bancaire de la période} + \text{Charges Financières de la Couverture de la période}}{\text{Encours Moyen de la Dette Bancaire de la période}}$$
- ♦ **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 calcul selon la formule suivante :

$$\frac{1 - \text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

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 » inclus 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.

Le périmètre actuel inclus l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

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.



Conception et réalisation : côtécorp.
Tél. : 01 55 32 29 74

Crédit Photos : ©Olivier Ouadah, Linus Lintner, Asylum, Ma Architectes.





30 avenue Kléber - 75016 Paris
Tél. : + 33 (0)1 58 97 50 00

www.foncieredesregions.fr

Suivez-nous sur Twitter  @fonciereregions
et sur les réseaux sociaux   