

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2014



PROFIL

2 EXPERTS DE L'IMMOBILIER

4 UNE DIMENSION
EUROPÉENNE UNIQUE

ENTRETIENS

6 JEAN LAURENT,
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
8 CHRISTOPHE KULL MANN,
DIRECTEUR GÉNÉRAL

12 DOSSIER

REPORTAGE
AU CŒUR DE
LA CULTURE
FONCIÈRE
DES RÉGIONS

ALBUM 2014
29 PORTFOLIO DE
NOS RÉALISATIONS

ALBUM

PERFORMANCES
41 PERFORMANCES FINANCIÈRE ET
EXTRA-FINANCIÈRE

NOUS SOMMES DES EXPERTS DE L'IMMOBILIER

Foncière des Régions a construit son histoire et son patrimoine sur le partenariat. À l'origine de la création immobilière, nous tissons des liens pérennes avec nos parties prenantes. Chaque histoire est unique. Nous développons des projets clés en main, ce qui nous permet d'intégrer dès la conception les demandes de nos partenaires. Ce sont de longues histoires. Nous concevons l'immobilier dans une logique de long terme : l'immeuble pertinent aujourd'hui et demain. D'où notre exigence.

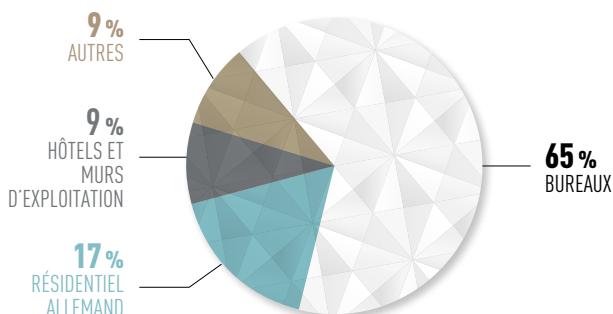


UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

VALEUR DU PATRIMOINE



RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF EN VALEUR PART DU GROUPE



DES INDICATEURS IMMOBILIERS PERFORMANTS

REVENUS LOCATIFS
PART DU GROUPE

558 M€

TAUX D'OCCUPATION
PART DU GROUPE

97,1 %

DURÉE RÉSIDUELLE
FERME DES BAUX
PART DU GROUPE

5,8 ANS

UN PIPELINE DE

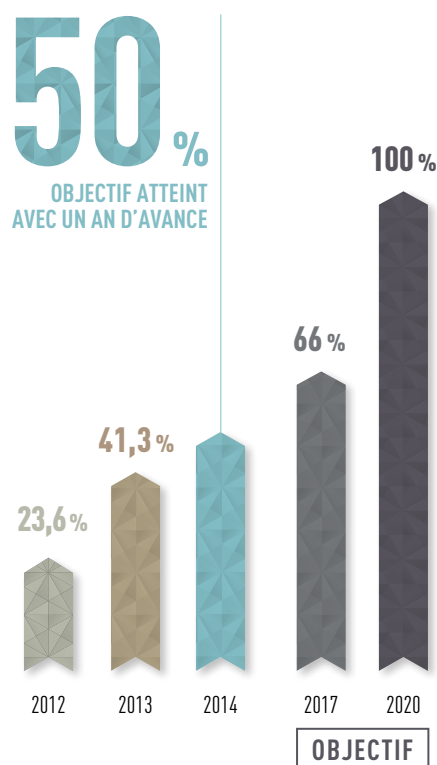
1,5 MD€

DE PROJETS
DONT

532 M€
ENGAGÉS

UNE AMBITION DURABLE

PART DE PATRIMOINE VERT
BUREAUX FRANCE
EN VALEUR



DES FONDAMENTAUX FINANCIERS SOLIDES

ANR EPRA

75,5 €/ACTION

RESULTAT NET RÉCURRENT

314,5 M€
SOIT 5,03 €/ACTION

LOAN TO VALUE

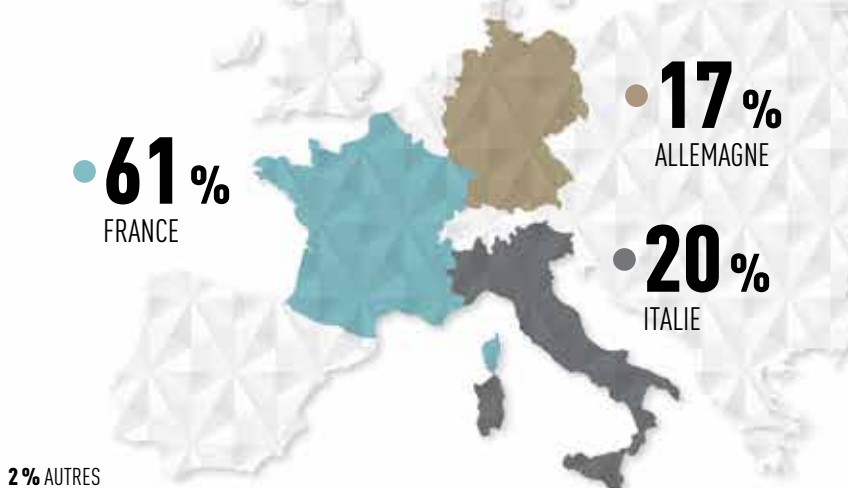
46,1 %

NOTRE DIMENSION EUROPÉENNE EST UNIQUE

Foncière des Régions se développait en Europe il y a 10 ans,
avec un premier pas en Allemagne sur le marché Résidentiel,
puis un second en Italie sur son activité core, les Bureaux.
Aujourd'hui, elle cultive cette dimension européenne en accompagnant
ses partenaires, notamment hôteliers.

LA RÉFÉRENCE EUROPÉENNE DE L'IMMOBILIER

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR PAYS EN VALEUR



UNE EXPERTISE 360° À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

La maîtrise de l'ensemble des métiers de la chaîne immobilière permet à Foncière des Régions d'accompagner au quotidien ses locataires partout en Europe.

277
COLLABORATEURS
EN FRANCE

388
COLLABORATEURS
EN ALLEMAGNE

59
COLLABORATEURS
EN ITALIE

BUREAUX FRANCE ET ITALIE

9,1 **MD€**
DE PATRIMOINE BUREAUX
PART TOTALE

SOIT

3,7 **MILLIONS**
DE M²

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

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

En Italie, au travers de sa filiale Beni Stabili, Foncière des Régions est le leader de l'immobilier de bureaux, avec des implantations majeures à Milan et à Rome.

RÉSIDENTIEL ALLEMAND

2,7 **MD€**
DE PATRIMOINE
PART TOTALE

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

En confortant sa présence à Berlin, à Dresde et sur le marché de Leipzig, Foncière des Régions a poursuivi l'accélération de la diversification géographique de son patrimoine Résidentiel allemand.

HÔTELLERIE EN EUROPE

3,2 **MD€**
DE PATRIMOINE
PART TOTALE

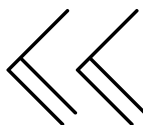
UNE EXPANSION QUI ACCOMPAGNE LE DÉVELOPPEMENT
DES GROUPES HÔTELIERS

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 (Accor, B&B Hôtels, Louvre Hotels Group, NH Hotel Group, Meininger, Motel One...) en France et en Europe.



JEAN LAURENT

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



LE PARTENARIAT DE LONG TERME A DE L'AVENIR

Dans un environnement toujours complexe, Foncière des Régions a réalisé une très bonne année et consolide son avenir. Notre recentrage stratégique, la pertinence de nos opérations de développement, le travail engagé sur nos fondamentaux financiers portent leurs fruits et offrent une forte visibilité sur les performances de l'entreprise à long terme. Les investissements sur notre cœur de métier, à savoir les bureaux, se sont poursuivis à un rythme soutenu, notamment au travers de notre pipeline de développement. Parallèlement, nous avons renforcé nos positions sur les marchés du résidentiel en Allemagne et de l'hôtellerie en Europe, élargissant ainsi nos perspectives. Autant d'orientations qui valent à l'équipe dirigeante, le soutien renouvelé du Conseil d'Administration que je préside.

Parallèlement, nous avons continué à améliorer nos pratiques de gouvernance. La féminisation du Conseil et son indépendance renforcées nous rapprochent des meilleurs standards. L'évaluation de nos travaux par

un cabinet extérieur en 2013, au demeurant très positive, nous a inspiré quelques axes de progrès en 2014. Nous avons ainsi poursuivi la sensibilisation des administrateurs à la gestion des risques et systématisé les analyses a posteriori sur les opérations d'investissement passées. Nous poursuivrons en 2015 nos réflexions prospectives aux côtés de l'équipe dirigeante, en nous penchant sur la feuille de route du groupe à l'horizon 2020.

Il y a des signes qui ne trompent pas et des indicateurs qui attestent de la dynamique générale. Foncière des Régions s'était fixé un objectif ambitieux de 50 % de patrimoine vert sur les Bureaux France à l'horizon 2015 et a passé le cap avec un an d'avance. C'est l'occasion de voir plus grand, avec un nouveau défi : 100 % de patrimoine vert en 2020. Ces différentes performances, immobilières, financières ou extra-financières, sont le résultat du positionnement partenarial de Foncière des Régions. Tout tend ainsi à confirmer que le partenariat de long terme, ADN du groupe, a de l'avenir.

ENTRETIEN

AMBITION ET ANTICIPATION

CHRISTOPHE KULLMANN

DIRECTEUR GÉNÉRAL



QUELLE ANALYSE FAITES-VOUS DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014 ET DES PERFORMANCES DE FONCIÈRE DES RÉGIONS ?

Cette année, le marché de l'immobilier tertiaire a repris des couleurs. Les flux de capitaux n'ont pas faibli, bien au contraire, ce qui a confirmé l'appétit croissant des investisseurs pour ce marché. Parallèlement, nous avons constaté une mobilité plus forte du côté des utilisateurs, notamment au cours du dernier trimestre, signe que les entreprises se projettent davantage. Nous pouvons citer un exemple que nous connaissons bien, celui de Thales, notre partenaire depuis 10 ans, pour qui nous avons conçu et livré cette année un nouveau campus de 46 000 m² à Vélizy-Villacoublay. Une réussite dont nous sommes très fiers et qui a d'ailleurs été récompensée lors des Trophées des SIIC. Plus largement, nous disposons aujourd'hui d'un pipeline de développement Bureaux ambitieux, ayant pour vocation de proposer les meilleurs immeubles sur les plans architectural, technique et environnemental, dans les meilleures localisations.

L'immobilier hôtelier a également beaucoup fait parler de lui cette année avec des opérations importantes, dont celles initiées par Foncière des Régions. C'est un secteur dynamique, en pleine mutation, qui offre de belles perspectives. Enfin, parmi les économies de la zone euro, il faut souligner la bonne santé de l'Allemagne, qui nous a confortés dans nos choix de renforcement sur ce territoire, notamment pour ce qui concerne l'immobilier Résidentiel. En résumé, une année très active pour Foncière des Régions qui a conforté son positionnement d'acteur de référence et dont l'ambition affirmée est d'être leader en Europe sur chacun de ses marchés.

QUELS SONT LES LEVIERS DE FONCIÈRE DES RÉGIONS POUR RÉUSSIR ?

Dans ce contexte, notre approche partenariale et notre culture client révèlent toute leur pertinence. Connaître les besoins des entreprises et territoires, anticiper leurs exigences, tout en sachant s'adapter en per-



*Foncière des Régions
a l'ambition
affirmée d'être leader
en Europe
sur ses marchés.*

manence, voilà ce qui fait la force de Foncière des Régions. Il faut savoir associer vision long terme et réactivité. Et pour cela, disposer en interne de l'ensemble des métiers de la chaîne immobilière est un plus. J'en veux pour preuve les différentes opérations clés en main Bureaux que nous développons actuellement. C'est aussi ce qui nous permet aujourd'hui d'être le seul opérateur capable d'accompagner les enseignes hôtelières de A à Z dans la conduite de leurs stratégies immobilières. Notre action quotidienne est aussi facilitée par la confiance et la constance de nos actionnaires et administrateurs qui soutiennent et portent Foncière des Régions dans ses choix stratégiques.

EN 2014, L'ACTUALITÉ HÔTELIÈRE EST PARTICULIÈREMENT RICHE CHEZ FONCIÈRE DES RÉGIONS.

En effet, nous avons poursuivi nos partenariats avec les grandes enseignes Accor et Louvre Hotels Group, accéléré nos investissements en Europe pour accompagner B&B Hôtels en Allemagne et inauguré un partenariat avec NH Hotel Group en commençant par Amsterdam. Le dernier partenariat en date avec Meininger nous fait franchir un cap. ◆◆◆

◆◆◆ Cet opérateur très innovant part à la conquête des grandes villes européennes avec un concept inédit, à mi-chemin entre l'hôtellerie économique et les auberges de jeunesse. Pour soutenir leur dynamique de croissance, les enseignes hôtelières ont besoin de partenaires « experts ». En 2014, nous avons d'ailleurs créé un nouvel outil, FDM Management, dans la logique d'intégration des compétences que nous appliquons à tous nos métiers.

L'ALLEMAGNE CONSTITUE AUSSI L'UN DE VOS MARCHÉS PHARES. POURQUOI ?

Notre activité dans le Résidentiel allemand est une conviction forte que nous avons mise en œuvre dès 2005. Notre plateforme allemande Immeo AG, qui compte 388 collaborateurs, gère plus de 41 000 logements. Historiquement présents dans la Ruhr, nous avons fait évoluer la répartition géographique de notre patrimoine en lien avec la dynamique économique du pays. Nous nous développons ainsi sur des zones urbaines porteuses, Berlin en tête, la seule ville en Europe qui soit redevenue la capitale de son pays, et qui attire avec son confort de vie et son offre culturelle. En 2014, nous avons aussi investi à Dresde et Leipzig et nous nous tournons aujourd'hui vers Hambourg.

QU'EN EST-IL DE L'ITALIE ?

Foncière des Régions est le leader de l'immobilier de bureaux en Italie. Milan notamment est une véritable vitrine des savoir-faire de notre filiale Beni Stabili : de la tour Garibaldi à l'immeuble San Nicolao de 11 000 m², entièrement restructuré et entièrement loué avant sa livraison, et plus récemment le projet Symbiosis que nous lançons aujourd'hui en cœur de ville, face à la future Fondation Prada. L'ambition est claire : concevoir et proposer les immeubles les plus attrayants pour les utilisateurs, par leur localisation, leur qualité immobilière et leur performance environnementale. La stratégie immobilière en Italie est la même qu'en France, centrée sur l'exigence et fondée sur des partenariats long terme. En témoigne la durée ferme moyenne des baux italiens de 6,3 années.



Notre stratégie immobilière est la même sur tous nos secteurs d'activité : centrée sur l'exigence et fondée sur des partenariats long terme.



Notre politique RSE se nourrit de notre stratégie globale : « pas plus de m², mais de meilleurs m² ».

CÔTÉ RSE, LE GROUPE A REÇU DE NOMBREUSES RÉCOMPENSES. QUEL EST L'ENJEU ?

La responsabilité sociétale d'entreprise nous fait progresser, dans nos comportements, nos méthodes et nos réalisations. Notre politique RSE se nourrit de notre ambition immobilière : détenir un parc de qualité qui réponde aux dernières exigences des utilisateurs. Nous avons ainsi atteint en 2014, avec un an d'avance, l'objectif de 50 % d'immeubles verts et visons 100 % en 2020*. La RSE façonne également notre conception de la ville de demain et nous incite par exemple à maîtriser l'étalement urbain en reconstruisant la ville sur la ville. Elle concorde avec notre stratégie de valorisation du patrimoine : « pas plus de m², mais de meilleurs m² ». Enfin, notre gouvernance, en ligne avec les meilleures pratiques, et la qualité des informations communiquées à nos parties prenantes sont aujourd'hui reconnues et participent pleinement aux réussites du groupe. Appréhendée de façon globale, la RSE irrigue notre stratégie et nos actions.

QUELS SONT POUR VOUS LES GRANDS ENJEUX DE 2015 ?

En 2015, Foncière des Régions ira encore plus loin dans la réalisation de ses ambitions et entend saisir de nouvelles

opportunités de développement sur ses marchés : Bureaux France et Italie, Résidentiel allemand et Hôtellerie à l'échelle européenne. Les investissements déjà engagés pour 2015 s'élèvent à 1 Md€. Dans le même temps, nous livrerons cette année neuf projets sur le périmètre Bureaux France : des projets neufs parfaitement adaptés à la demande des utilisateurs. Enfin, nous poursuivrons nos cessions des actifs non core, l'amélioration de la qualité du patrimoine restant notre objectif premier.

Bref, nous allons toujours plus loin dans tout ce que nous avons entrepris avec la détermination et le professionnalisme qu'on nous reconnaît et ce, sur tous nos marchés. En 2015, l'économie donne de légers signes d'amélioration, les équipes de Foncière des Régions sauront s'en saisir pour écrire, avec nos partenaires, une nouvelle page de notre histoire immobilière.

* Patrimoine Bureaux France

A photograph of a modern, multi-story building at night. The building has a grid-like facade with many windows, some of which are illuminated from within. In the foreground, there are several trees with purple blossoms and some low-lying plants. A large, semi-transparent blue geometric shape, resembling a stylized 'P' or a series of overlapping triangles, is overlaid on the right side of the image. The sky is dark.

P

PRÉFÉRENCE

DOSSIER



SUR LES MARCHÉS
IMMOBILIERS
EN MUTATION,
FONCIÈRE
DES RÉGIONS
CULTIVE
SA MARQUE
DE FABRIQUE
POUR CO-ÉCRIRE
DE GRANDES
HISTOIRES
IMMOBILIÈRES.
REPORTAGE
AU CŒUR DE
SA DIFFÉRENCE.

CONVICTION 1

NOUS VISIONS LE LONG TERME, PARCE QUE C'EST LE TEMPS DE L'IMMOBILIER.

Dès le début de son histoire, Foncière des Régions a fait le choix d'accompagner les entreprises et les territoires dans une logique de co-crédation des stratégies immobilières et de la ville de demain. Parce que la culture du partenariat irrigue tous ses projets, de la co-conception au co-financement, Foncière des Régions a su nouer des relations pérennes avec chacune de ses parties prenantes.

Foncière des Régions est devenue le partenaire des Grands Comptes sur le marché des bureaux : Orange, EDF, IBM et Thales partagent l'aventure immobilière depuis plus de dix ans. Même chose en Italie, où Beni Stabili est le partenaire immobilier historique de Telecom Italia, Fiat ou Prada.

Sa culture partenariale se décline dans tous les marchés : son activité dans l'hôtellerie est née sur des partenariats avec de grandes enseignes telles que Accor, B&B Hôtels ou Louvre Hotels Group. Foncière des Régions est au cœur de la stratégie de ces opérateurs et s'engage à accompagner leurs projets en Europe. Même chose en Allemagne, où le groupe, présent depuis dix ans, possède plus de 41 000 logements répartis entre la région de la Ruhr et les pôles dynamiques de Berlin, Dresde ou Leipzig.

La constance des liens avec ses parties prenantes, sa stratégie long terme, son engagement RSE global définissent l'approche Foncière des Régions et constituent la clé de sa réputation.



OLIVIER ESTÈVE
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



*Nous avons
le sens du patrimoine.*

Le monde change très vite. S'adapter est un enjeu important dans notre métier dont les cycles de production sont longs. Mais savoir concilier l'engagement de long terme et la prise de risques est un de nos atouts. Une des clés de notre adaptabilité, c'est la taille du patrimoine que nous gérons avec chaque partenaire, plus de 200 immeubles avec Orange par exemple. Cela nous permet d'avoir une large base de discussion et un choix vertueux pour les deux parties. Et sur la durée, nous pouvons, ensemble, construire l'immobilier de demain.

NOUS MISONS SUR LA RÉACTIVITÉ, PARCE QUE LES TEMPS CHANGENT VITE.

C'est nouveau. La génération Y prend ses marques dans le premier quartier d'affaires d'Europe, La Défense, et de jeunes entreprises s'y installent aux côtés de leurs aînées du CAC 40. L'une des dernières à avoir rejoint le quartier des tours, et sans doute l'une des plus jeunes avec une moyenne d'âge de 28 ans, est Groupon. Le site Internet d'achats groupés a choisi la tour CB 21 de Foncière des Régions. Ils sont environ 300 à avoir investi deux étages et demi de la tour avec vue imprenable sur la Grande Arche et l'Arc de Triomphe. Alors que certains locataires ont choisi de travailler dans des bureaux largement cloisonnés, les équipes de Groupon

97 %

DE TAUX D'OCCUPATION
POUR LA TOUR CB 21
À LA DÉFENSE

opèrent sur un mode collaboratif et informel. Pour eux, la tour a su s'adapter : vastes plateaux ouverts, salles de réunion de toutes tailles, et espaces libres aménagés et flexibles pour accueillir la croissance future. La réactivité de Foncière des Régions et l'adaptabilité de ses mètres carrés ont fait la différence.



ALDO MAZZOCCO
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ ET
ADMINISTRATEUR GÉNÉRAL DE BENI STABILI SIQ



*Nous avons
une nouvelle marge de
manœuvre en Italie.*

En 2015, nous attendons une légère reprise du marché après six années difficiles. Le démarrage du projet Symbiosis marque d'ailleurs une étape déterminante. Imaginez Vélizy-Meudon en centre-ville avec le développement d'un pôle d'affaires d'excellence en plein cœur de Milan. Le projet comprend 11 immeubles de 9 000 à 10 000 m² que nous lancerons progressivement pour accompagner le marché. Le premier démarre en 2015, il servira de vitrine à notre nouveau concept de bureaux performants. La Fondation Prada inaugure un musée d'art moderne juste en face de notre foncier. Une chance inestimable !





AVEC UN NOUVEAU GRAND COMPTE : NATIXIS

L'acquisition de l'ensemble immobilier « Liberté et Coupole » auprès de Natixis inaugure un nouveau partenariat pour Foncière des Régions avec la banque du groupe BPCE. L'investissement de 162 M€ dote Foncière des Régions d'une implantation de choix aux portes de Paris. Il est assorti d'un bail de neuf ans qui assure la présence de Natixis dans cet ensemble totalisant 38 000 m².

AVEC DASSAULT SYSTÈMES JUSQU'EN 2025

En 2008, le leader des logiciels 3D décidait d'implanter son siège à Vélizy-Villacoublay et confiait le développement de 56 200 m² à Foncière des Régions. Aujourd'hui, son extension vient renforcer les liens entre les deux partenaires. Prolongement naturel du DS Campus, le futur immeuble de 12 800 m² pourra accueillir 700 collaborateurs avec la dernière génération de services. L'opération s'accompagne d'un nouvel accord locatif de dix ans portant sur l'ensemble du site, propulsant ainsi le partenariat à l'horizon 2025.

PLUS D'INFORMATIONS SUR
WWW.FONCIEREDESREGIONS.FR



50 %

DU PATRIMOINE
BUREAUX FRANCE
ACQUIS OU
DÉVELOPPÉ ENTRE
2010 ET 2015

FOCUS RSE

BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL : NEW VÉLIZY EXEMPLAIRE

L'histoire commence il y a trois ans. Thales, locataire de Foncière des Régions depuis douze ans, rêve d'un campus à sa mesure. La co-construction commence dès le cahier des charges, qui conjugue les besoins de Thales et les exigences d'un investisseur de long terme. Du choix de l'architecte au design des espaces et à l'offre de restauration, tout a été co-conçu et co-choisi par les équipes Projet des deux partenaires. Le nouveau campus à Vélizy-Villacoublay fait basculer les salariés de bureaux cloisonnés en open space. Au cœur de la discussion, le confort des 2 500 collaborateurs de Thales a fait l'objet de la plus haute exigence et d'une démarche de concertation importante. Le bâtiment multiplie les espaces de convivialité et propose une large gamme de services : restauration pour tous les goûts, salle de sport, conciergerie, business lounge... Aujourd'hui, les salariés sont ravis et le font savoir !





CONVICTION 2

CHAQUE OPPORTUNITÉ EST UNIQUE, LA PRISE DE DÉCISION EST PLURIELLE.

De Steel, cet immeuble art nouveau de 3700 m² situé dans le 16^e arrondissement de Paris et totalement repensé, au projet Symbiosis à Milan avec ses 120 000 m² de bureaux en perspective, en passant par le futur quartier Euromed Center à Marseille où Foncière des Régions s'engage sur la construction de 48 000 m² de bureaux et d'un hôtel 4 étoiles avec Louvre Hotels Group... Les projets de Foncière des Régions sont autant d'histoires immobilières écrites pour accompagner un partenaire, un marché, une ville. Et toutes s'inscrivent dans une perspective de long terme.

En immobilier, la connaissance de ses marchés et clients est

essentielle. Si chaque opération, qu'il s'agisse de bureaux, d'hôtellerie ou de résidentiel, est unique, elle doit néanmoins répondre aux critères d'exigence de Foncière des Régions, notamment en termes de localisation et d'accessibilité. En effet, une bonne adresse, une excellente desserte et une dynamique de marché forte constituent des facteurs positifs. Flexibilité de l'immeuble dans le temps, performances technique et environnementale complètent également la liste des exigences.

Mais pour Foncière des Régions, la qualité du partenariat et la capacité des équipes à entretenir la meilleure « relation client » avec ses locataires demeurent les premiers impératifs.



AUDREY CAMUS
DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT



*Nous écoutons,
nous anticipons et nous
nous engageons.*

Chaque partenaire est unique et sa satisfaction mobilise toutes les énergies de Foncière des Régions. Nous nous immergeons dans le projet d'entreprise pour concrétiser l'ambition immobilière de nos locataires comme nous l'avons fait aux côtés de Thales. La conquête de nouveaux partenaires nous mobilise tout autant, nous déployons des trésors de créativité et d'attention pour adapter nos projets à leurs exigences.



MESURER L'IMPACT ÉCONOMIQUE LOCAL

Afin de caractériser son ancrage dans les territoires, notamment en France, Foncière des Régions a innové en 2014 en étant l'un des tout premiers acteurs de son secteur à quantifier ses impacts socio-économiques. Cette première étude, réalisée avec la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®, estime les retombées économiques de son activité de Bureaux en France (en exploitation ou en cours de développement).

6 075

C'est le nombre d'emplois* pérennisés annuellement grâce aux impacts directs des dépenses engagées par Foncière des Régions, grâce à l'activité Bureaux France, auprès de ses fournisseurs sur le territoire français.

* Equivalent Temps Plein pour une année



Pour répondre aux impératifs posés par la reconversion des friches industrielles et urbaines, l'entreprise, par l'action de son Directeur immobilier notamment, participe activement à la régénération des territoires, en définissant l'usage futur des sites dans le cadre d'un dialogue itératif, construit et ouvert avec les décideurs publics locaux.



CHRISTIAN CLÉRET
PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION
DES DIRECTEURS IMMOBILIERS

FOCUS RSE

RÉUSSIR LA RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES

C'est l'ambition de l'Association des directeurs immobiliers (ADI) qui réunit les décideurs de grands groupes tels qu'Areva, Airbus Group, GDF Suez, Renault ou SNCF. Elle a mené pendant 18 mois une réflexion de fond sur le sujet des friches industrielles et urbaines, étayée d'études de cas, d'interviews d'experts et d'acteurs de la chaîne immobilière. Partenaire de l'Association, Foncière des Régions a apporté son témoignage et son retour d'expérience acquis notamment lors d'opérations de réaménagement urbain. Ce travail débouchera sur un Livre Blanc, publié au printemps 2015, qui définit la bonne conduite des reconversions au regard de la responsabilité économique, sociale et environnementale des industriels.

9

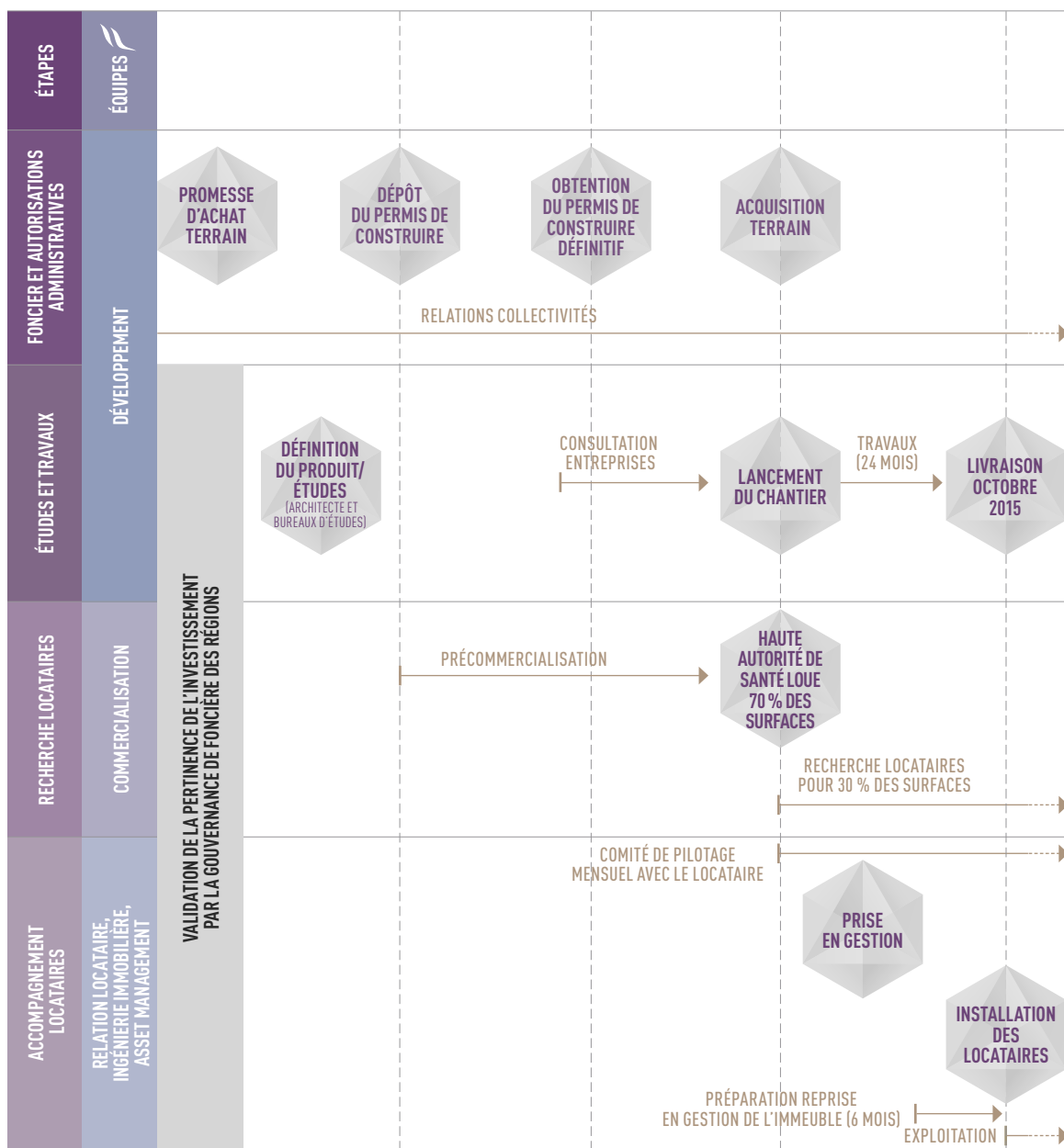
PROJETS BUREAUX FRANCE SERONT
LIVRÉS EN 2015, PRÉ-LOUÉS À 71% :

- Steel, Paris
- Astrolabe, Euromed Center, Marseille
- Quatuor, Lille-Roubaix
- ERDF, Avignon
- Respiro, Nanterre
- Askia, Cœur d'Orly
- Eiffage Campus, Vélizy-Villacoublay
- Green Corner, Saint-Denis
- Clés en main, Montpellier



LE CAS GREEN CORNER À SAINT-DENIS, FRANCE

EXEMPLE DE RÉALISATION D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT



CONVICTION 3

OPTIMISER LA VALEUR IMMOBILIÈRE, MAXIMISER LA VALEUR VERTE.

Le principe d'excellence guide Foncière des Régions, qu'il s'agisse de ses réalisations ou de ses relations avec ses parties prenantes : entreprises, collectivités, fournisseurs, conseils, actionnaires, administrateurs, investisseurs... Et l'émergence progressive de la RSE (Responsabilité sociétale des entreprises), transverse à l'entreprise, est venue renforcer ce trait de caractère historique du groupe.

À l'écoute de toutes ses parties prenantes, Foncière des Régions hisse son patrimoine aux meilleurs standards du marché pour un immobilier toujours plus performant. Cette démarche, elle l'a engagée il y a maintenant plus de cinq ans. C'est avec un temps d'avance qu'elle a réalisé en 2009, une cartographie énergétique de son patrimoine, actualisée

annuellement depuis. Véritable point de départ de sa stratégie développement durable, elle a constitué un formidable accélérateur pour le verdissement de son patrimoine : Foncière des Régions est aujourd'hui le seul acteur immobilier ayant signé 100% d'annexes environnementales à ses baux.

Cette performance extra-financière a été rendue possible également grâce à la qualité des liens que le groupe entretient avec ses partenaires. Foncière des Régions travaille en étroite collaboration avec les entreprises et les collectivités pour concevoir des projets créateurs de valeur pour la ville. Sur le territoire du Grand Paris ou des métropoles régionales, Foncière des Régions prend part à de grandes opérations d'aménagement urbain dont l'ambition est bien de pro-



JEAN-ÉRIC FOURNIER
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



*La RSE et l'innovation
sont des leviers
de création de
valeur durable.*

En renouvelant notre patrimoine en faveur d'un immobilier performant et responsable, nous anticipons la demande du marché et confortons notre modèle de croissance durable. Notre nouveau plan d'actions à l'horizon 2020 pousse encore plus loin l'ambition du groupe sur quatre axes forts : bâtiment durable, social, sociétal, gouvernance, autant de leviers de création de valeur pour l'immeuble et pour l'entreprise.



TUGDUAL MILLET
DIRECTEUR FINANCIER



*De la valeur d'une bonne
communication financière.*

Foncière des Régions apporte aux investisseurs et à la communauté financière, une information précise, exhaustive et objective, avec les clés pour l'analyser. Notre positionnement nous pousse à déployer les best practices européennes en matière de reporting pour fournir le même niveau et la même qualité d'information sur chaque pays et chaque produit. C'est indispensable pour permettre aux investisseurs d'appréhender au mieux la « valeur » Foncière des Régions.

poser les meilleurs mètres carrés aux meilleurs emplacements. À Marseille, par exemple, elle participe à la régénération de la façade maritime de la cité phocéenne. À Lyon, elle s'attache à reconstruire la ville sur la ville avec les opérations Sillex¹ et Sillex². Ces deux projets ambitieux contribueront au renforcement de l'attractivité du quartier de la Part-Dieu et donc au dynamisme économique du territoire lyonnais, en proposant 40 000 m² de bureaux innovants, dotés de nombreux services.

Foncière des Régions déploie ainsi la même logique sur chacune de ses opérations. Toujours dans une approche partenariale, elle partage dans le même temps ses objectifs et ses réalisations avec ses différents publics. Savoir faire c'est bien, le faire savoir c'est aussi bien ! Cette démarche axée sur le dialogue permanent permet à Foncière des Régions de bénéficier aujourd'hui d'un fort capital confiance. Car au-delà du simple partage d'informations, c'est bien la fiabilité et la transparence qui comptent et font la différence. Aujourd'hui plus qu'hier, la performance de l'entreprise s'ap-

précie de façon globale. Indicateurs financiers, immobiliers, environnementaux et sociétaux sont intimement liés et évalués conjointement. Cette approche intégrée et l'engagement de Foncière des Régions sont aujourd'hui largement reconnus par le secteur immobilier et financier. En témoigne sa présence dans les principaux indices extra-financiers, tels que DJSI World, GRESB, NYSE Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20).

12000

ACTIONNAIRES INDIVIDUELS
SOUTIENNENT LA STRATÉGIE
DE FONCIÈRE DES RÉGIONS





DES ARBITRAGES CIBLÉS POUR UNE CRÉATION DE VALEUR DURABLE

Près d'un tiers des cessions du groupe ont porté sur des actifs arrivés à maturité. Ce mouvement a permis à Foncière des Régions d'améliorer la qualité globale de son patrimoine en augmentant de façon significative la part des immeubles les plus performants dans son parc. Une volonté qui renforce d'autant l'attractivité exercée par le groupe auprès des investisseurs à la recherche de performance et de visibilité long terme.

PLUS D'INFORMATIONS SUR
WWW.FONCIEREDESREGIONS.FR



-23,7%

DE CONSOMMATIONS
D'ÉNERGIE
SUR LE PATRIMOINE
BUREAUX FRANCE
ENTRE 2008 ET 2014

FOCUS RSE

LA RECHERCHE D'EXCELLENCE SALUÉE

En 2014, Foncière des Régions a été récompensée par deux EPRA Gold Awards pour la qualité et la transparence de son reporting financier (Document de référence 2013) et extra-financier (Rapport développement durable 2013). Le Trophée «Parties prenantes», remis lors de la conférence de France GBC, a distingué quant à lui, la qualité de ses relations avec ses partenaires. Enfin, Foncière des Régions a décroché la 1^{re} place du classement GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie «Bureaux France», confirmant son statut de «Green Star».





CONVICTION 4

C'EST UNE HISTOIRE FRANÇAISE.

L'histoire commence en France au début des années 2000. Foncière des Régions identifie alors deux phénomènes qui vont marquer le secteur immobilier : les externalisations et l'attrait des marchés en régions. C'est ainsi que le groupe commence à constituer son patrimoine en nouant ses premiers partenariats avec des grands groupes comme Orange, EDF, IBM, Thales... et en misant sur les grandes opérations d'aménagement urbain, à Marseille, Lyon, Lille ou encore Metz.

Les projets d'investissements et d'infrastructures en régions ont considérablement boosté l'attractivité de ces territoires, devenus maintenant « grandes métropoles ». Depuis, Foncière des Régions n'a cessé de

faire évoluer son patrimoine pour répondre toujours mieux aux attentes des utilisateurs et anticiper leurs besoins. Aujourd'hui, son patrimoine Bureaux France, construit au fil des partenariats et des développements, se concentre à plus de 70 % sur le territoire du Grand Paris qui offre en perspective un espace francilien plus cohérent et mieux connecté.

Mais déjà, au tournant de 2005, Foncière des Régions identifie une nouvelle opportunité : l'Europe. Elle cible alors deux marchés pour déployer sa stratégie, l'Italie et l'Allemagne.

96,8 %

NIVEAU RECORD DE
TAUX D'OCCUPATION
EN 2014 POUR
LE PATRIMOINE
BUREAUX FRANCE



VÉLIZY-MEUDON, UN PÔLE TERTIAIRE PLÉBISCITÉ PAR LES GRANDS COMPTES

Depuis 2003, Foncière des Régions mène sur ce pôle, une stratégie de développement de campus clés en main qui conjugue immobilier de qualité, attentes des entreprises et ambitions du territoire.

Le succès est au rendez-vous : Thales, Dassault Systèmes et Eiffage y installent leurs campus vitrines et le pôle Vélizy-Meudon devient un espace de vie et de travail plébiscité par les Grands Comptes. Le renouveau du site continue avec deux projets : Opale, un immeuble emblème innovant (30 000 m²) et Canopée (30 000 à 50 000 m²), concept inédit de campus, symbole du bien-être au travail.

Le jury de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ne s'y est pas trompé en décernant à Foncière des Régions, le Trophée des SIIC « Ville & Avenir » pour l'opération New Vélizy dédiée à Thales, et plus largement, pour son rôle dans le renouveau du pôle de Vélizy-Meudon.

PLUS D'INFORMATIONS SUR
WWW.FONCIEREDESREGIONS.FR



*L'offre tertiaire
idéale pour attirer
les entreprises est
celle qui facilite la
vie des salariés à
l'intérieur, crée de
la vie à l'extérieur,
et qui contribue
à embellir la ville
et prépare l'avenir
du territoire.*



GÉRARD COLLOMB
SÉNATEUR/MAIRE DE LYON,
PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE DE LYON

FOCUS RSE

LES TROIS LEÇONS DE L'ÉTUDE SUR L'ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLIS

Quelles sont les métropoles les plus attractives pour les dirigeants d'entreprise et les salariés ? L'étude 2014 réalisée par l'institut Opinionway pour Foncière des Régions nous éclaire. Première leçon : l'attachement au territoire est fort chez les dirigeants (88 %) et les salariés (65 %). Deuxième leçon : tous s'accordent sur le « Top 3 » des critères d'attractivité, même si l'ordre de classement diffère : qualité de vie, transports et dynamique économique. Sur ce qui les pousserait à déménager, la raison économique l'emporte des deux côtés. Troisième leçon : cinq métropoles se détachent nettement aux yeux des dirigeants pour leur évolution passée et leur potentiel futur : Paris, Lyon, Bordeaux, Lille et Marseille. Les salariés les suivent sur les trois premières, mais préfèrent Strasbourg et Nantes aux deux suivantes.





DOMINIQUE OZANNE

DIRECTEUR GÉNÉRAL HÔTELS & HOSPITALITY
MANAGEMENT



L'Hôtellerie à grande échelle.

Nous avons débuté sur ce marché il y a dix ans avec un partenaire et un pays. Nous sommes désormais le leader européen avec un positionnement unique. Grâce à nos équipes reconnues, à notre offre inédite et à notre capital confiance, nous avons pour objectif de développer nos partenariats existants et d'accompagner de nouvelles enseignes à l'échelle européenne pour ainsi prendre part à la mutation de ce marché.

C'EST UNE AMBITION EUROPÉENNE.

En accompagnant ses clients, fidèle à sa culture partenariale, Foncière des Régions gagne l'Europe, notamment l'Italie et l'Allemagne. L'Hôtellerie en est la parfaite illustration.

Le groupe a identifié le potentiel de ce marché dès 2005 et scellé des partenariats structurants avec les plus grands groupes hôteliers de la place, Accor, B&B Hôtels et Louvre Hotels Group. En dix ans, Foncière des Régions a acquis une connaissance parfaite du secteur, de ses acteurs et de leurs enjeux.

De nouvelles enseignes, attirées par la proposition innovante de Foncière des Régions, sont devenues partenaires en 2014 : NH Hotel Group, Meininger, et tout récemment Motel One. Foncière des Régions est aujourd'hui à même d'accompagner les opérateurs à chaque étape de leurs stratégies immobilières, qu'il s'agisse d'externalisations, de développement ou d'investissement en murs et fonds. Deux premières opérations ont d'ailleurs été conclues sur ce dernier mode, notamment avec Accor et Louvre Hotels Group.



L'ANNÉE DES PARTENARIATS HÔTELIERS

AVEC B&B HÔTELS

Foncière des Régions signe un contrat de partenariat portant sur le développement de neuf nouveaux hôtels B&B en Allemagne dans les trois ans. Un investissement d'environ 50 M€,

soit 900 chambres situées au cœur des principales villes allemandes.

AVEC NH HOTEL GROUP

Foncière des Régions investit 48 M€ pour acquérir dans Amsterdam Centre, un hôtel 4 étoiles de 232 chambres idéalement situé et assorti d'un bail de 20 ans. Cette opération inaugure un nouveau partenariat hôtelier avec NH Hotel Group, une enseigne leader en Europe avec 400 hôtels et 60 000 chambres dans 28 pays.

AVEC MEININGER

Foncière des Régions change de dimension. Meininger envisage d'installer sa « maison du voyageur » urbain dans toutes les grandes villes d'Europe. Ce concept hybride, entre hôtel et auberge, séduit une large clientèle allant du backpacker au touriste d'affaires. Dans les quatre prochaines années, Foncière des Régions pourrait investir 400 M€ dans ce partenariat.



CONVICTION 5

RECONNUE COMME EXPERT.

Développement, financement, commercialisation, gestion immobilière au quotidien et relation avec les locataires : Foncière des Régions dispose en interne de toutes ces expertises. L'intégration des savoir-faire est un choix d'origine et la force de Foncière des Régions aujourd'hui. Elle s'applique à ses différents produits et pays avec des équipes dédiées.

En Italie, ce sont 59 collaborateurs qui œuvrent à la valorisation du patrimoine. Le Résidentiel allemand s'appuie sur une équipe de 388 personnes, regroupées dans la filiale Immeo AG, qui assure tous les métiers de la chaîne immobilière. Enfin, en France, les 277 collaborateurs du groupe travaillent de concert sur les différents produits. Exercer tous les métiers immobiliers permet d'assurer le meilleur service à ses partenaires, grâce à une « porte d'entrée » unique qui conforte les liens immobiliers.

+ DE 700 COLLABORATEURS EN EUROPE

- **277** EN FRANCE
- **388** EN ALLEMAGNE
- **59** EN ITALIE



VIRGINIE COINDREAU
DIRECTRICE DES RESSOURCES HUMAINES



On grandit chez Foncière des Régions.

L'entreprise est à taille humaine mais le niveau d'exigence est grand. Chaque collaborateur compte et contribue, les postes sont transverses et nous développons sans cesse les compétences. La sollicitation est forte et la recherche de l'excellence est permanente. C'est exigeant, mais c'est une opportunité de progresser plus vite pour nos salariés. Notre objectif est que chacun trouve sa place dans une organisation toujours en mouvement.



THIERRY BEAUDEMOULIN
DIRECTEUR GÉNÉRAL RÉSIDENTIEL ET
PRÉSIDENT D'IMMEO AG



*Nous avons été parmi
les premiers à croire
à l'Allemagne.*

Il y a dix ans, nous nous sommes intéressés à l'Allemagne. Aujourd'hui, nous ciblons des villes dynamiques comme Dresde, Leipzig et Berlin. Ces villes représenteront bientôt 50 % de notre exposition. Le Résidentiel allemand est un des marchés les plus actifs en Europe. Les investisseurs sont nombreux, il faut trouver des solutions innovantes et être capable de se mobiliser rapidement. Avec nos équipes sur place et notre expérience, nous avons de sérieux atouts.

ATTENDUE COMME VISIONNAIRE.

L'esprit pionnier anime toutes les équipes de Foncière des Régions, toujours en anticipation. L'histoire le prouve. Le groupe a su très tôt identifier les marchés et étapes clés du secteur immobilier : externalisation, développement, Europe, métropoles, hôtellerie... Foncière des Régions cultive cet état d'esprit et poursuit son développement. L'échelle européenne est devenue son terrain d'expression et l'accompagnement de ses partenaires, sa caractéristique.

Foncière des Régions a ainsi été l'une des premières à croire dans le potentiel de l'Allemagne en général et celui du Résidentiel en particulier. Aujourd'hui, acteur de référence sur ce marché, le groupe continue de s'adapter et fait évoluer son patrimoine en misant sur les villes dynamiques comme Berlin, Dresde ou Hambourg. Foncière des Régions choisit aujourd'hui de se positionner sur ces marchés au regard de leurs fondamentaux immobiliers attrayants, leur croissance démographique et leur demande structurelle de logements élevée.

41 000 LOGEMENTS EN ALLEMAGNE
▸ **12 000** À BERLIN
▸ **29 000** EN RHÉNANIE DU NORD
WESTPHALIE





UN PATRIMOINE EN CONSTANTE ÉVOLUTION

En 2014, Foncière des Régions a cédé un volume record d'actifs non core pour un montant total de 1 Md€. 91% de son patrimoine concerne désormais ses marchés stratégiques.

UNE ANNÉE MARQUÉE PAR DES INVESTISSEMENTS MAJEURS

Parallèlement, Foncière des Régions a réalisé plus de 620 M€ d'investissements en 2014. Ces investissements lui permettent de poursuivre l'objectif d'amélioration continue de son patrimoine.



*L'industrie
immobilière
se doit d'aller
plus loin,
en invitant tous
ceux qui concourent
à la définition et
à la construction
de la ville
de demain.*



BERTRAND DE FEYDEAU
PRÉSIDENT DE LA FONDATION PALLADIO

FOCUS RSE

PENSER ET RÉALISER LA VILLE DE DEMAIN

Acteur pionnier et engagé, né il y a 15 ans, Foncière des Régions fait partie des références du secteur. Ce parcours réussi, elle le doit à ses équipes, à ses choix stratégiques, à sa capacité à se mobiliser, anticiper et innover. Et cette expérience lui confère une certaine responsabilité, le devoir et l'envie d'être plus qu'un « simple » opérateur immobilier. C'est le sens de l'engagement de Foncière des Régions auprès de la Fondation Palladio dont l'objectif est, grâce au regroupement et à la confrontation de nombreux experts de domaines très variés, de mieux comprendre les enjeux de la ville de demain et trouver des idées nouvelles pour en faire des espaces intelligents et collaboratifs.





ALBUM

CAMPUS À L'AMÉRICAINNE OU « VERTICALITÉ », ARCHITECTURE RÉSOLUMENT
CONTEMPORAINE OU INTEMPORELLE, AU CŒUR DE PARIS OU AU CENTRE DE
MARSEILLE, HÔTELS DE CAPITALES EUROPÉENNES ET LOGEMENTS
HAUT DE GAMME À BERLIN ET À DRESDE,
EXTRAIT DE L'ALBUM FONCIÈRE DES RÉGIONS 2014 ET À VENIR...



EUROMED CENTER
MARSEILLE, FRANCE



*Le futur hôtel Golden Tulip permettra
de renforcer la qualité et
l'offre d'Euromed Center en matière
de confort et de services à la personne.
La volonté du groupe est
de faire de cet hôtel le nouveau flagship
de notre enseigne 4 étoiles.*

PIERRE-FRÉDÉRIC ROULOT
PRÉSIDENT - CEO, LOUVRE HOTELS GROUP



*Ambition, démarche de co-crédation,
modernité et visibilité... tout concourt à faire
d'Euromed Center un projet phare de
Foncière des Régions.*

STÉPHANIE MEURGUES
DIRECTRICE DE PROJETS, FONCIÈRE DES RÉGIONS



CANOPÉE
MEUDON, FRANCE



CAMPUS EIFFAGE
VÉLIZY-VILLACOUBLAY, FRANCE



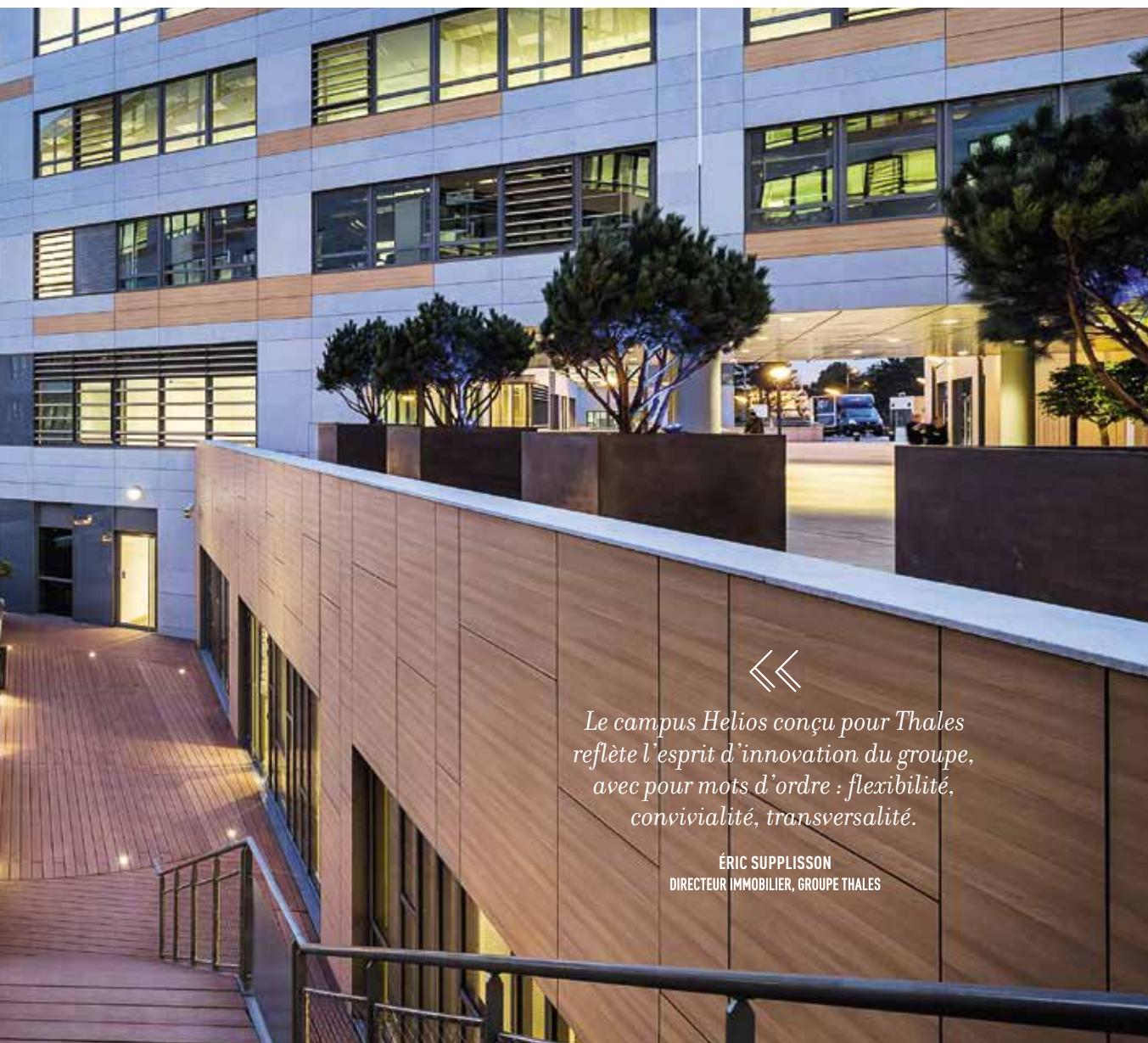
THALES
VÉLIZY-VILLACOUBLAY, FRANCE



EXTENSION DASSAULT SYSTÈMES
VÉLIZY-VILLACOUBLAY, FRANCE



OPALE
MEUDON, FRANCE



*Le campus Helios conçu pour Thales
reflète l'esprit d'innovation du groupe,
avec pour mots d'ordre : flexibilité,
convivialité, transversalité.*

ÉRIC SUPPLISSON
DIRECTEUR IMMOBILIER, GROUPE THALES



STEEL
PARIS, FRANCE



CŒUR D'ORLY
ORLY, FRANCE



QUATUOR
LILLE-ROUBAIX, FRANCE



RESPIRO
NANTERRE, FRANCE



*Fidèle à son état d'esprit
partenaire, Foncière des Régions
développe pour ses futurs
clients, plus que des immeubles
performants en coûts
d'occupation : des espaces de
travail qui leur ressemblent.*

*Flexibilité, services au
collaborateur, partage d'espace
communautaire au sein de
territoires connectés et innovants,
c'est l'immobilier de demain.*

MURIEL BOTELLA
DIRECTRICE DES OPÉRATIONS,
FONCIÈRE DES RÉGIONS

SYMBIOSIS
MILAN, ITALIE





*Accueillir le locataire en amont de son entrée
dans les lieux, puis l'accompagner au quotidien.
Partager besoins, savoir-faire et solutions.
La relation client-locataire, c'est l'assurance
d'un partenariat durable.*

STÉPHANIE LA SALA
DIRECTRICE RELATION LOCATAIRE ET GESTION IMMOBILIÈRE,
FONCIÈRE DES RÉGIONS



THAÏS
LEVALLOIS-PERRET, FRANCE



GREEN CORNER
SAINT-DENIS, FRANCE



MARQUETTE
TOULOUSE, FRANCE



SILEX¹ ET SILEX²
LYON, FRANCE

RÉSIDENTIEL
BERLIN, ALLEMAGNE



Foncière des Régions dispose d'équipes locales de premier plan en Allemagne, dont les savoir-faire et la réactivité sont reconnus depuis 2005. Ceci constitue pour nous un formidable atout sur ce marché porteur fortement concurrentiel.

DANIEL FREY
VICE-PRÉSIDENT ET DIRECTEUR FINANCIER, IMMO AG



RÉSIDENTIEL
BERLIN, ALLEMAGNE



«
Le B&B Porte des Lilas constitue
un véritable laboratoire
d'innovations pour la marque.
Il est d'ailleurs le premier hôtel
en France ayant fait l'objet
d'une analyse du cycle de
vie (ACV) dans le cadre du
programme HQE Performance.

LAURENT BONNEFOUS
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT,
GROUPE B&B HÔTELS

B&B HÔTELS
PARIS, FRANCE







PERFORMANCES

FONCIÈRE DES RÉGIONS DISPOSE DE SOLIDES FONDAMENTAUX POUR CONTINUER À INNOVER. LES BONS RÉSULTATS 2014 REFLÈTENT LE SUCCÈS DE NOTRE STRATÉGIE D'AMÉLIORATION CONTINUE DE NOTRE PATRIMOINE ET NOUS DONNE CONFIANCE EN L'AVENIR.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il détermine les orientations stratégiques de la société et veille à leur mise en œuvre.
Il est composé de quatorze membres, personnes physiques ou personnes morales et d'un censeur.



COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'Administration a constitué trois Comités spécialisés sur lesquels il s'appuie pour mener ses travaux.

COMITÉ STRATÉGIQUE ET DES INVESTISSEMENTS

LEONARDO DEL VECCHIO, PRÉSIDENT
CATHERINE ALLONAS-BARTHE
LIONEL CALVEZ
SERGIO EREDE
JÉRÔME GRIVET
JEAN LAURENT

COMITÉ D'AUDIT

BERTRAND DE FEYDEAU, PRÉSIDENT
ROMOLO BARDIN
JEAN-LUC BIAMONTI
LIONEL CALVEZ
MICAELA LE DIVELEC
SYLVIE OUZIEL

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

PIERRE VAQUIER, PRÉSIDENT
JEAN-LUC BIAMONTI
SERGIO EREDE
JÉRÔME GRIVET

57% ⁽²⁾

D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

36% ⁽²⁾

DE FEMMES AU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

(1) Nommée lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015.

(2) Suite à la nomination de Delphine Benchetrit lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015.

COMITÉ EXÉCUTIF

Le Comité exécutif est chargé du déploiement de la stratégie du groupe et des prises de décisions significatives pour la marche générale de Foncière des Régions.



COMITÉ DE DIRECTION

Le Comité de direction est chargé du suivi et de l'impulsion de la stratégie et des projets transverses.



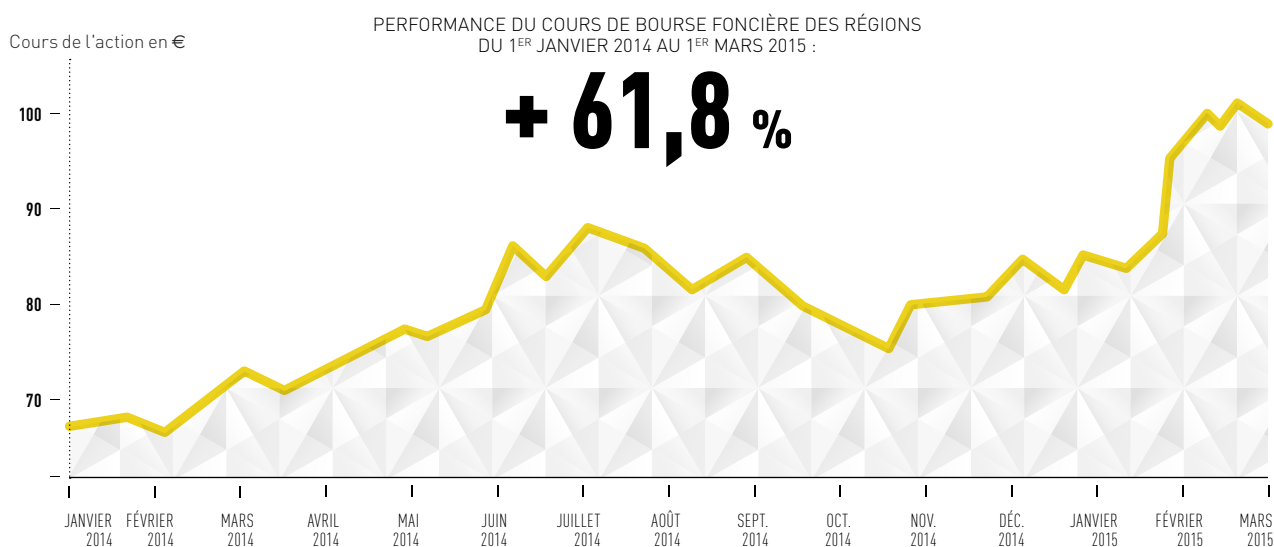
RÉCOMPENSES 2014

**2 EPRA
GOLD AWARDS**

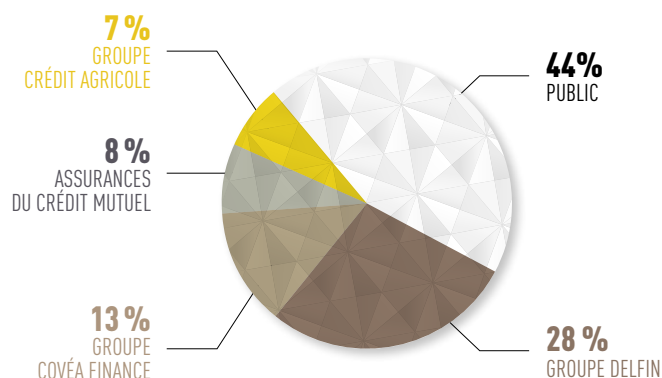
PRIX AGEFI BRONZE
« CORPORATE GOUVERNANCE »

PRIX FRANCE GBC
« PARTIES PRENANTES »

CARNET DE L'ACTIONNAIRE



RÉPARTITION DU CAPITAL À FIN 2014



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

DIVIDENDE 2014

4,30 € / ACTION

VS

**4,20 € / ACTION
EN 2013**

RÉSULTATS FINANCIERS

COMPTE DE RÉSULTAT

EN M€	2013	2014	%
LOYERS	525,7	558,1	
DONT LOYERS NETS	483,8	508,5	+ 5,1 %
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	- 42,7	- 54,2	
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	14,4	21,2	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	455,8	475,5	+ 4,3 %
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 190,4	- 173,5	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT DES SOCIÉTÉS MEE	23,4	14,2	
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES	10,1	0,9	
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	298,9	317,2	+ 6,1 %
IMPÔTS RÉCURRENTS	- 2,2	- 2,7	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA	296,7	314,5	+ 6,0 %
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS	- 40,2	102,0	
AUTRES VARIATIONS DE VALEUR D'ACTIFS	- 34,2	- 8,3	
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS	71,7	- 190,9	
AUTRES	48,8	- 55,1	
IMPÔTS NON RÉCURRENTS	- 2,7	- 43,7	
RÉSULTAT NET	340,1	118,5	
NOMBRE D' ACTIONS MOYEN DILUÉ	59 632 122	62 538 274	+ 4,9 %

FICHE SIGNALÉTIQUE

- ◆ **Code ISIN** : FR0000064578
- ◆ **Code mnémonique** : FDR
- ◆ **Place de cotation** :
Euronext Paris
- ◆ **Marché** : valeurs locales
Compartiment A Blue Chips-SRD
- ◆ **Secteur d'activité** : Real Estate
Investment Trusts
- ◆ **SRD** : éligible
- ◆ **Indices** : MSCI, SBF 120, Euronext IEIF «SIIC France », CAC Mid 100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices éthiques FTSE4Good, DJSI World et NYSE Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20)
- ◆ Foncière des Régions est notée BBB-/stable par Standard and Poor's

S'INSCRIRE AU NOMINATIF PUR OU ADMINISTRÉ

Dans les deux cas, il vous suffit d'en faire la demande auprès de votre intermédiaire financier ou sur simple appel au n° 0 826 109 119 (BNP Paribas Securities Services).

CONTACT ACTIONNAIRES INDIVIDUELS

- ◆ **N° Vert Actionnaires** :
0 805 400 865 (appel gratuit depuis un poste fixe)
- ◆ **E-mail** : actionnaires@fdr.fr

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

EN M€	2014	EN M€	2014
ACTIF		PASSIF	
IMMOBILISATIONS	14 760	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4 158
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	189	INTÉRÊTS NON CONTRÔLANTS	3 142
ACTIFS FINANCIERS	185	CAPITAUX PROPRES	7 300
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	17	EMPRUNTS	8 906
INSTRUMENTS FINANCIERS	60	INSTRUMENTS FINANCIERS	618
ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	537	PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	261
TRÉSORERIE	1027	ACTIVITÉS ABANDONNÉES	54
ACTIVITÉS ABANDONNÉES	311	AUTRES	427
AUTRES	481		
TOTAL	17 566	TOTAL	17 566

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	2013	2014	VARIATION % VS 2013
ANR EPRA (M€)	4 871,1	4 753,5	- 2,4 %
ANR EPRA/ACTION (€)	77,7	75,5	- 2,8 %
ANR TRIPLE NET EPRA (M€)	4 342,1	4 145,1	- 4,5 %
ANR TRIPLE NET EPRA/ACTION (€)	69,2	65,9	- 4,9 %
NOMBRE D' ACTIONS	62 708 431	62 941 712	+ 0,4 %

DES OBJECTIFS À LA HAUTEUR DE NOS ENGAGEMENTS

EXTRAITS DES PLANS D'ACTIONS 2010/2015 ET 2015/2020

THÈMES	PÉRIMÈTRES COUVERTS	OBJECTIFS 2010-2015	AVANCEMENT À FIN 2014
VERDIR LE PATRIMOINE	Bureaux France	Détenir 50 % d'actifs verts	100 %
	Bureaux France	100% de développements verts	100 %
AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	Bureaux France	Réduire de -25 % les consommations d'énergie sur la période 2008/2015	90 %
	Bureaux France	Mesurer et réduire les consommations d'énergie et les émissions de CO ₂	100 %
	Bureaux France	Conserver les émissions de gaz à effet de serre du parc à <26 kgeqCO ₂ /m ² /an	100 %
MENER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	Bureaux France	Mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100 % du périmètre de reporting	60 %
	Groupe	Faire de chaque site un levier de biodiversité	80 %
AGIR POUR UNE VILLE DURABLE	Groupe	Agir pour la construction et la ville durables et s'impliquer dans des études de R&D	100 %
	Groupe	Favoriser le développement économique des territoires	100 %
ÉCHANGER AVEC NOS PARTIES PRENANTES	Groupe	Dialoguer avec nos parties prenantes	100 %
	Bureaux France	Conduire une politique d'achats responsables	100 %
DÉVELOPPER LE CAPITAL HUMAIN	Groupe	Gérer et valoriser les compétences en fonction de l'évolution de nos métiers	100 %
	Groupe	Développer une politique d'égalité et de diversité	100 %
	Groupe	Sensibiliser et former au développement durable et à l'éco-comportement	100 %
PROMOUVOIR LA TRANSPARENCE ET LES VALEURS ÉTHIQUES	Groupe	Être transparent et exemplaire dans le reporting de nos activités	100 %
	Groupe	Sensibiliser et former contre la corruption et respecter un cadre éthique	100 %

Une ambition confortée. En 2014, Foncière des Régions réalise des avancées significatives vers l'atteinte des objectifs majeurs fixés dans son plan d'actions à échéance 2015.

Meilleur exemple, l'ambition de détenir un patrimoine composé de 50 % d'immeubles verts, d'ores et déjà dépassée avec un an d'avance. Afin de poursuivre dans cette voie de l'amélioration continue, Foncière des Régions se fixe sans attendre une nouvelle feuille de route pour la période 2015-2020, et révisé ses engagements à la hausse pour proposer une politique RSE globale toujours plus exigeante et tournée vers ses parties prenantes.

PRINCIPALES RÉALISATIONS 2014	OBJECTIFS 2015-2020	DÉLAIS
• 50,1 % d'immeubles verts au 31/12/2014	Détenir deux tiers d'actifs verts à fin 2017 et 100 % à fin 2020	2020
• 100 % de développements verts • En 2014, livraison de New Vélizy et Montpellier Egis (constructions HQE et BREEAM)	100 % de développements et restructurations verts	2020
• En 2014 : 374 kwhep/m²SHON/an soit - 23,7 % de consommations d'énergie entre 2008 et 2014	Réduire de -15 % les consommations d'énergie sur la période 2015/2020, soit un total de -40 % sur 2008/2020 Objectif : 295 kwhep/m ² SHON/an	2020
• Taux de couverture : ◊ Contrôle opérationnel : 96 % ◊ Sièges sociaux : 100 %	Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance (smart metering)	2017
• Avec correction climatique : ◊ en 2008 : 25 kgeqCo₂/m²/an ◊ en 2014 : 23 kgeqCo₂/m²/an soit - 8 % vs 2008	Réduire de -20 % les émissions de CO ₂ entre 2008 et 2020 Objectif : 20 kgCo ₂ /m ² /an	2020
• En 2014 : 90 % du périmètre contrôle opérationnel	Rester en-deçà d'une consommation de 0,5m ³ /m ² /an et mise en place de systèmes de récupération d'eau sur 100 % des opérations de développement	2020
• Cahiers des charges et indicateurs de biodiversité • Études Biodiversité (BREEAM) et cartographie	Obtenir un label Biodiversité sur 100 % des nouvelles opérations Bureaux France	Permanent
• Participation à des conférences sur la ville de demain (Chaire Essec...) • Étude sur la valeur d'usage (Immeuble Green Corner à Saint-Denis)	Co-construire avec nos parties prenantes, un espace urbain cohérent et collaboratif	Permanent
• Étude d'impact sur les territoires menée en 2014	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Permanent
• 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
• 245 fournisseurs notés, vérification des réponses auprès de 30 d'entre eux (10 par an) • Etudes / innovations en partenariat avec une vingtaine de fournisseurs : CSTB, EDF, Vinci, Bouygues...	Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du groupe	Permanent
• Training Week/ Entretiens annuels et plans de formation • 95 % des salariés ont bénéficié d'une formation en 2014	Attirer, développer et fidéliser les talents	Permanent
• Signatures d'accords / négociation • Signature d'un nouvel accord Diversité • Signature d'un nouvel accord Qualité et Vie au Travail	Promouvoir la diversité et l'égalité Améliorer la qualité de vie au travail et concilier vie professionnelle/personnelle	Permanent
• Communication interne • Parcours d'intégration pour tous les nouveaux salariés • Green meetings mensuels	Faire de chaque salarié un acteur du développement durable	Permanent
• Best Practices Recommendations de l'EPRA, recommandations Afep-MEDEF, Code de déontologie, FSIF, référentiel GRI 4	Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités	Permanent
• À fin 2014 : 150 collaborateurs formés (risques de fraude / appels d'offres) • Dispositifs d'audit et de contrôle internes • Actualisation de la Charte éthique en 2014	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques / anticorruption avec l'ensemble des collaborateurs	Permanent

DÉCOUVREZ TOUTES NOS PUBLICATIONS 2014

www.foncieredesregions.fr/publications2014



RAPPORT D'ACTIVITÉ



RAPPORT
DÉVELOPPEMENT DURABLE



DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE



LETTRE
ACTIONNAIRES

CONCEPTION-RÉALISATION



DIRECTION DE LA COMMUNICATION
FONCIÈRE DES RÉGIONS

Avril 2015

CRÉDITS PHOTOS

AIA Architectes, Anawa, Arte Charpentier, ArteFactoryLab, Asylum, Atom Graphic, Barre Lambot, Yann Bouvier, DGM Architectes, ECDM Architectes, Fuksas, GC Studio, H4 Group, Hiboo, International d'Architecture, JFA Architectures, F. Juery, Kreation, Andreas Lander, Lehoux-Phily-Samaha, Linus Lintner, Ma Architectes, Mathoulin-Jardin, Olivier Ouadah, Palissad, PPA Architectures, Quadri Fiore, Fabrice Rambert, Juan Trindade, Valode et Pistre, Wilmotte et Associés.

Imprimé sur papiers certifiés FSC® Recycled
et Ecolabel Européen.

www.foncieredesregions.fr

30 avenue Kléber
75016 Paris
Tél.: +33 (0)1 58 97 50 00
Fax: +33 (0)8 21 20 23 75

18 avenue François Mitterrand
57000 Metz
Tél.: +33 (0)3 87 39 55 00
Fax: +33 (0)8 21 20 03 57

@fonciereregions





*Foncière
des Régions*

CO-CRÉATEUR
D'HISTOIRES IMMOBILIÈRES

www.foncieredesregions.fr