

## **FONCIERE DES REGIONS**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

**MAZARS**

61, rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie  
S.A. au capital de € 8.320.000

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**ERNST & YOUNG et Autres**

1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**Foncière des Régions**

Exercice clos le 31 décembre 2016

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'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 concernés	Mandats pour votre société	Mandats dans l'autre société signataire de la convention	% capital détenu par votre société au 31/12/16
Predica	M. Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, administrateur	Directeur Général de Predica	Néant

### Avenant n° 1 à la garantie de rendement sur l'opération « New Vélizy » du 22 février 2016

Dans le cadre du projet « New Vélizy » réalisé par sa filiale Lenovilla, votre société avait consenti en date du 1<sup>er</sup> février 2013 au profit de la SCI New Vélizy, filiale détenue à 100 % par Predica, une garantie de rendement dont les modalités initiales applicables en 2016 sont les suivantes :

- 4 % par an sur les sommes investies au cours de la période commençant le 1<sup>er</sup> août 2014 et s'achevant 17 mois après la date d'achèvement arrêtée au 20 octobre 2014.
- 7,1 % par an sur les sommes investies au cours de la période commençant après la période précédente 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.

Lors de sa séance du 17 février 2016, votre Conseil d'Administration a autorisé la conclusion d'un avenant prenant effet au 22 février 2016 afin de modifier les conditions de rémunération de la garantie de rendement.

Les motifs de la conclusion de cet avenant sont liés à l'allongement de la durée du bail conclu initialement avec Thalès en 2011, pour une durée de 3 ans supplémentaires, le faisant courir jusqu'au 20 octobre 2026, ayant donné lieu à une extension de la période de franchise de 5 mois. Les différents paliers de rémunération et dates de la garantie de rendement initiales ont donc été simplement adaptés.

Le montant versé sur la période 2016 s'élève à 0,5 M€.

## 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 2016

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 31/12/16
Predica	M. Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, administrateur	Directeur Général de Predica	Néant

#### a) 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 des 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 votre société autre que celle versée au titre de leur mandat social.

Ces engagements ont pris effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et ont été approuvés par votre assemblée générale du 17 avril 2015.

***b) Pacte d'associés sur la SCI Lenovilla relatif à l'opération « New Vélizy »***

Le pacte d'associés conclu le 1<sup>er</sup> février 2013 entre votre société et la SCI New Vélizy en présence de 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.

***c) Garantie de rendement sur l'opération « New Vélizy »***

Les conditions et modalités de conclusion de cette garantie de rendement dans le cadre du projet « New Vélizy » sont présentées dans la première partie de notre rapport.

Le montant versé sur la période 2016 s'élève à 0,5 M€.

***d) Pacte d'associés sur la SCI 11 Place de l'Europe relatif à 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 demeure 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 sont prises dans les conditions prévues par la loi.

***e) 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 cela est prévu dans le protocole d'investissement et prenant fin le dernier jour de la période de franchise,
- Tous dividendes ou intérêts versés pendant la période de garantie au profit de Predica par la SCI 11 place de l'Europe seront déduits du montant de la garantie de rendement.

***f) 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 SCI DS Campus en présence de 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 troisième partie du présent rapport spécial.

## Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale du 27 avril 2016 sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 22 mars 2016.

Sociétés	Administrateurs ou dirigeants concernés	Mandats pour votre société	Mandats dans l'autre société signataire de la convention	% capital détenu par votre société au 31/12/15
Predica	M. Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, administrateur	Directeur Général	Néant
Beni Stabili	M. Jean Laurent	Président du Conseil d'Admin.	Administrateur	52,22%
	M. Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil d'Admin.	Administrateur	
	M. Christophe Kullmann	Directeur général et administrateur	Administrateur	

### a) « 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.

### 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.

- Pacte d'associés entre Foncière des Régions, SCI DS Campus et Predica relatif à la SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Le pacte d'associés conclu le 18 juin 2015 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 2016 est de 0,5 M€.

***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 SCI DS Campus en présence de 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 la conclusion d'un avenant afin de modifier les modalités de poursuite de cette convention et de renforcer les modalités de contrôle de votre société sur la 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 du 20 avril 2025 avec reconduction tacite à 2 ans.

Paris La Défense, le 20 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres



Gilles Magnan



Jean-Roch Varon