

Paris, le 22 juin 2017

Foncière des Régions : compte-rendu de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires réunie le 26 avril 2017

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Foncière des Régions (la « Société ») s'est réunie le mercredi 26 avril 2017 à 14 heures 30, au Pavillon Kléber, 7 rue Cimarosa à Paris (75116), sous la présidence de Monsieur Jean Laurent, Président du Conseil d'administration.

Sur les 73.870.450 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, les 1.551 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possédant 59.327.799 actions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire, représentant 59.327.799 droits de vote, soit un quorum de 80,43%, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Sur les 73.870.450 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, les 1.535 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possédant 59.303.261 actions au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, représentant 59.303.261 droits de vote, soit un quorum de 80,40%, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

Jean Laurent a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du Bureau composé des représentants des sociétés Aterno et GMF Vie, et à la désignation d'Yves Marque, Secrétaire Général de Foncière des Régions, en qualité de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Au cours de la séance, Christophe Kullmann, Directeur Général, a fait une présentation synthétique des éléments du rapport de gestion du Conseil d'administration. Après avoir exposé le positionnement stratégique de la Société, assis sur un portefeuille d'actifs diversifiés valorisés à 19,3 Md€ (12 Md€ Part du Groupe), il a commenté l'activité du Groupe, très dynamique en 2016, avec des indicateurs opérationnels solides sur l'ensemble des quatre classes d'actifs développées : les Bureaux en France et en Italie, le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe. Tugdual Millet, Directeur Financier de Foncière des Régions, a commenté les comptes et les performances financières, opérationnelles et boursières en soulignant l'optimisation de la structure financière et la forte croissance des résultats financiers sur 2016, avant de présenter la proposition de distribution d'un dividende en espèces de 4,40 €/action, en croissance de 2,3%, ainsi que la fiscalité attachée. Il a conclu sur les perspectives de la Société, axées sur l'ambition d'accroître son exposition européenne à travers la réalisation de projets d'investissement d'acquisition d'actifs et de développement immobilier, sources de création de valeur, permettant d'envisager un objectif de croissance de résultat net récurrent supérieur à 5% pour l'année 2017.

Jean Laurent, après avoir souligné la très belle qualité de l'année 2016, a commenté les aspects essentiels du rapport du Président du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise et le contrôle interne, en soulignant que, sous réserve de l'approbation des résolutions relatives au renouvellement des mandats des administrateurs arrivant à échéance, la proportion d'administrateurs indépendants au Conseil d'administration sera maintenue à 60%, et le taux de féminisation sera maintenu à 40%. Il a conclu sur les perspectives d'intégration européenne et d'organisation nécessaires au développement des synergies et des savoir-faire communs entre les différents pays. Yves Marque a ensuite présenté la politique de responsabilité sociale et environnementale développée par Foncière des Régions, dont les grands axes stratégiques reposent sur :

- les « Bâtiments Durables » à travers le verdissement du patrimoine, l'amélioration de la performance énergétique, l'accessibilité des bureaux en France, et la mise en place de financements attractifs tels que l'émission d'une obligation verte (« Green Bond ») en mai 2016,
- le capital humain à travers notamment la formation, la création d'une Direction de l'innovation, et l'avancée de la féminisation des effectifs,

- les relations avec les parties prenantes à travers le mécénat de compétences,
- et la gouvernance à travers l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration.

Après avoir exposé la politique de rémunération des dirigeants désormais soumise à l'approbation des actionnaires dans le cadre du vote « Say-on-Pay » ex-ante introduit par la loi Sapin II, et son application sur l'année 2016, Yves Marque a donné la parole à Gilles Magnan qui s'est exprimé, au nom du collège des Commissaires aux comptes, sur leurs rapports établis dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2016, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

A l'issue de cet exposé, Yves Marque a présenté les résolutions sur lesquelles l'Assemblée Générale était appelée à délibérer.

Jean Laurent, après avoir précisé qu'aucune question écrite d'un actionnaire n'a été adressée à la Société, a ensuite invité les actionnaires à prendre la parole. La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un premier actionnaire s'interroge :

- *sur l'impact, au niveau de Foncière des Régions, de l'évolution de l'organisation de l'activité au sein d'Accor,*
- *sur les conditions financières attachées aux obligations émises en 2014 et en 2016,*
- *sur les responsabilités attachées aux fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général au regard des rémunérations qui leurs sont allouées.*

Sur le premier point, Christophe Kullmann indique que l'opération issue de la volonté d'Accor de sortir l'immobilier de son activité *core business* est en cours. Il rappelle que, bien qu'Accor demeure un partenaire important au niveau de sa filiale Foncière des Murs (FdM), son exposition au sein du groupe s'est sensiblement réduite au terme des opérations d'investissement menées depuis quelques années par FdM et des cessions d'hôtels Accor réalisées en 2016. La réorganisation en cours devrait donc être sans incidence au niveau de Foncière des Régions.

S'agissant des obligations émises en 2014 et en 2016, et après avoir rappelé leurs modalités financières, Tugdual Millet indique que, contrairement aux taux à court terme qui demeurent toujours négatifs, les taux longs oscillent entre 0,60% et 0,80% et permettent de sécuriser le profil financier à long terme de la Société et de financer son activité sur 10 ans.

Sur le dernier point, Jean Laurent précise que, contrairement à son mandat de Président non exécutif, au titre duquel il a notamment pour mission de présider le Conseil d'administration et de veiller à l'animation et au bon fonctionnement du Conseil et de ses comités, Christophe Kullmann, en sa qualité de Directeur Général, assure la Direction Générale de la Société et assume à ce titre toutes les responsabilités attachées aux métiers opérationnels, ce qui justifie leurs différences de rémunérations.

Un second intervenant, journaliste à l'Hebdo des AG, souhaiterait savoir si les autorisations financières en matière d'augmentation de capital, qui seront soumises à l'approbation des actionnaires, visent à poursuivre la croissance externe de la Société.

Jean Laurent indique que les délégations financières qu'il est demandé aux actionnaires de consentir, avec faculté de subdélégation, au Conseil d'administration, constituent des outils juridiques qui, le cas échéant, pourront permettre à la Société de réunir rapidement les moyens financiers nécessaires à son développement. Il précise que les dernières opérations, qui ont participé au développement de la Société, se sont réalisées par voie de croissance interne, mais n'exclut pas la réalisation d'opérations de croissance externe sous réserve qu'elles soient profitables pour la Société et pour ses actionnaires.

Après avoir salué les excellents résultats de l'exercice 2016, un autre actionnaire s'interroge sur les raisons du désinvestissement de la Société dans le secteur des parcs de stationnement.

Christophe Kullmann rappelle que la Société a fait le choix de diversifier ses activités sur des secteurs dans lesquels elle a développé une taille critique significative. Le secteur des parkings constituait une activité marginale au sein de groupe, qui plus est non éligible au régime SIIQ. Il souligne que l'opération de cession réalisée fin 2016 s'est négociée à la fois dans l'intérêt de la Société mais également dans celui des salariés qui ont été repris par le groupe Transdev.

Un autre actionnaire s'interroge :

- *sur la stratégie immobilière et patrimoniale de la Société et la place occupée par Foncière des Régions vis-à-vis de ses pairs sur le marché de l'immobilier,*
- *sur le retour sur investissement et la rentabilité des immeubles verts (c'est-à-dire certifiés HQE ou BREEAM voire labellisés BBC) par rapport aux autres bâtiments.*

Christophe Kullmann rappelle que la stratégie de Foncière des Régions s'appuie sur quatre classes d'actifs que sont les Bureaux en France et en Italie, le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe, avec une volonté au sein de chaque classe de dégager de la valeur au travers d'une politique active de rotation de patrimoine et de développement immobilier. Il ajoute que la Société est la seule foncière européenne cotée de taille significative, présentant une diversification, à la fois en termes de pays et de produits, qui lui permet de maîtriser davantage les différents cycles propres à chaque secteur d'activité. S'agissant des immeubles verts, il rappelle la volonté de développer un périmètre constitué à 100% d'immeubles de bureaux verts en France et à 50% en Italie à horizon 2020 et précise que la question du coût associé ne se pose plus, les utilisateurs ne recherchant plus que des immeubles verts.

Un autre actionnaire souhaiterait connaître la stratégie de la Société vis-à-vis des minoritaires de ses différentes filiales cotées.

Après avoir rappelé l'intérêt des partenariats d'investissement qui ont concouru à l'essor du groupe, Christophe Kullmann revient sur le mouvement de simplification de l'organisation de ce dernier, entrepris il y a quelques années avec le retrait de la cote des titres Foncière Europe Logistique, la montée au capital de Foncière des Murs, de Beni Stabili et de Foncière Développement Logements au sein de laquelle le flottant a été très largement réduit.

Un autre actionnaire s'interroge sur la poursuite de la réduction du taux moyen de la dette et l'anticipation de la Société sur l'évolution des taux pour 2017.

Tugdual Millet souligne que le taux moyen de la dette, actuellement d'environ 2,20%, devrait être ramené à 2% sur 2017 dans le cadre de la poursuite de la réduction de la dette à mener notamment en Italie. S'agissant de l'évolution des taux pour 2017, il indique qu'au regard de la volatilité des taux qui sont toujours très bas, avec une tendance à long terme plutôt à la hausse, il est nécessaire de renforcer les couvertures à long terme et de fixer la dette sur des maturités longues. Il ajoute enfin que l'évolution des taux est assez corrélée avec les anticipations de croissance et d'inflation, ce qui permet depuis le début de l'année de bonnes anticipations sur la croissance des loyers, entre 1,5% et 2%, avec un taux de la dette qui reste stable. Jean Laurent ajoute qu'au regard de la nature de l'activité de foncière, le Comité d'audit et le Conseil d'administration s'attachent à optimiser la dette, et notamment allonger sa maturité.

Un autre actionnaire s'interroge sur l'avancement du projet Cœur d'Orly et la poursuite du protocole conclu en 2008 avec Aéroport de Paris (ADP) et Altarea.

Christophe Kullmann indique que dans le cadre de l'opération citée, la commercialisation du premier immeuble, livré en 2016 et occupé à 50% par ADP, se poursuit, même si le projet d'aménagement de la zone se développe moins rapidement que prévu.

Un dernier actionnaire s'interroge sur la ventilation fiscale du dividende 2016.

Yves Marque invite les actionnaires à se rapporter à la présentation détaillée de la fiscalité du dividende exposée dans le support présenté, et se tient à disposition pour toutes précisions complémentaires sur les modalités de calcul du dividende.

A la suite de cette session de questions/réponses, Yves Marque a soumis au vote des actionnaires les vingt-trois résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Toutes ces résolutions présentées par le Conseil d'administration ont été approuvées à la majorité requise.

Les résultats des votes sont disponibles sur le site internet de Foncière des Régions à l'adresse suivante : www.fonciere-des-regions.fr (rubrique « Finance/Investisseur et actionnaire/Assemblée générale/ Assemblée Générale Mixte 26 avril 2017 »).