



# Document de référence 2011

# Sommaire

---

<b>1</b>	<b>RAPPORT DE GESTION 2011</b>	<b>2</b>
1.1.	Principaux chiffres clés immobiliers et financiers	4
1.2.	Stratégie et perspectives	5
1.3.	Opérations majeures de la période	7
1.4.	Opérations postérieures à la clôture	9
1.5.	Éléments d'analyse de l'activité	9
1.6.	Éléments d'analyse de l'activité par segment	18
1.7.	Éléments financiers et commentaires	42
1.8.	Actif Net Réévalué (ANR)	51
1.9.	Expertises immobilières	53
1.10.	Ressources financières	59
1.11.	Facteurs de risque	63
1.12.	Actionnariat	67
1.13.	Bourse – Dividende	79
1.14.	Mandataires sociaux	82
1.15.	Informations relatives à la société et à ses participations	106
1.16.	Éléments d'informations en matière d'impact social et environnemental	109
1.17.	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012	110

---

<b>2</b>	<b>DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>115</b>
2.1.	Optimiser la valeur verte de notre patrimoine	116
2.2.	Un patrimoine de bureaux verts	122
2.3.	Un partenariat durable avec les locataires pour une gestion performante des murs d'exploitaton	129
2.4.	Des emplacements logistiques stratégiques et peu émetteurs	134
2.5.	Ressources humaines : anticiper l'évolution de nos métiers	137
2.6.	Agir avec nos parties prenantes	143
2.7.	Une gouvernance adaptée	149
2.8.	Mesurer la performance	152

---

<b>3</b>	<b>RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b>	<b>169</b>
3.1.	Comptes consolidés au 31 décembre 2011	170
3.2.	Annexe aux comptes consolidés	176
3.3.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	221
3.4.	Comptes sociaux au 31 décembre 2011	223
3.5.	Annexe aux comptes sociaux	227
3.6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2011	249
3.7.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	251
3.8.	Projet de résolutions	256

---

<b>4</b>	<b>CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>265</b>
4.1.	Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	266
4.2.	Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-35 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Foncière des Régions	283
4.3.	Responsables du contrôle des comptes et rémunérations	284

# 5

---

## RENSEIGNEMENTS ET GESTION 285

- 5.1. Présentation de la société 286
- 5.2. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 289
- 5.3. Administration et direction 296
- 5.4. Responsable du document de référence 300
- 5.5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF) 301

---

## TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 305

---

## REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2011 309

---

## GLOSSAIRE 315

---

AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

**AMF**

Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2012 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 a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

# 1 RAPPORT DE GESTION 2011

<b>1.1. PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS</b>	<b>4</b>	<b>1.10. RESSOURCES FINANCIÈRES</b>	<b>59</b>
<b>1.2. STRATÉGIE ET PERSPECTIVES</b>	<b>5</b>	1.10.1. Caractéristiques principales de l'endettement	59
<b>1.3. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE</b>	<b>7</b>	1.10.2. Couverture du risque de taux et coût de la dette	61
<b>1.4. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE</b>	<b>9</b>	1.10.3. Structure financière	61
<b>1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ</b>	<b>9</b>	1.10.4. Indicateurs financiers des principales filiales	62
1.5.1. Loyers comptabilisés	9	<b>1.11. FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>63</b>
1.5.2. Échéancier des loyers et vacance	10	1.11.1. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Foncière des Régions	63
1.5.3. Répartition des loyers	12	1.11.2. Risques financiers	65
1.5.4. Cessions	14	1.11.3. Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	66
1.5.5. Acquisitions d'actifs	14	1.11.4. Risques liés aux réglementations spécifiques	66
1.5.6. Projets de développement	15	1.11.5. Risques environnementaux	67
1.5.7. Patrimoine	16	1.11.6. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	67
1.5.8. Liste des dix principaux actifs	17	<b>1.12. ACTIONNARIAT</b>	<b>67</b>
<b>1.6. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT</b>	<b>18</b>	1.12.1. Information sur le capital	67
1.6.1. Bureaux France	18	1.12.2. Répartition du capital et des droits de vote	68
1.6.2. Bureaux Italie	26	1.12.3. Déclarations de franchissement de seuils	70
1.6.3. Murs d'exploitation	32	1.12.4. Déclarations d'intention	71
1.6.4. Logistique	36	1.12.5. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	72
<b>1.7. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES</b>	<b>42</b>	1.12.6. Actionnariat salarié	73
1.7.1. Comptes consolidés	42	1.12.7. Informations relatives au programme de rachat d'actions	73
1.7.2. Comptes sociaux	47	1.12.8. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites	74
<b>1.8. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)</b>	<b>51</b>	1.12.9. Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société	77
<b>1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES</b>	<b>53</b>	1.12.10. Tableau des délégations en cours	78
1.9.1. Préambule	53	<b>1.13. BOURSE – DIVIDENDE</b>	<b>79</b>
1.9.2. Contexte	53	1.13.1. Marchés des titres	79
1.9.3. Méthode de valorisation des actifs	55	1.13.2. Cours de Bourse au 31 décembre 2011	79
1.9.4. Synthèse des travaux des experts	56	1.13.3. Transactions au cours des dix-huit derniers mois	80
1.9.5. Rapport condensé des experts	57	1.13.4. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	80
		1.13.5. Affectation du résultat de l'exercice	82

---

<b>1.14. MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>82</b>	<b>1.16. ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS EN MATIÈRE D'IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL</b>	<b>109</b>
1.14.1. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux	82		
1.14.2. Mandats et fonctions des mandataires sociaux	90		
<b>1.15. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS</b>	<b>106</b>	<b>1.17. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 AVRIL 2012</b>	<b>110</b>
1.15.1. Organisation du groupe	106	1.17.1. À titre ordinaire	110
1.15.2. Résultats des filiales et participations	107	1.17.2. À titre extraordinaire	112
1.15.3. Informations sur les participations croisées	109		
1.15.4. Faits exceptionnels et litiges	109		
1.15.5. Notations	109		

Mesdames, Messieurs,

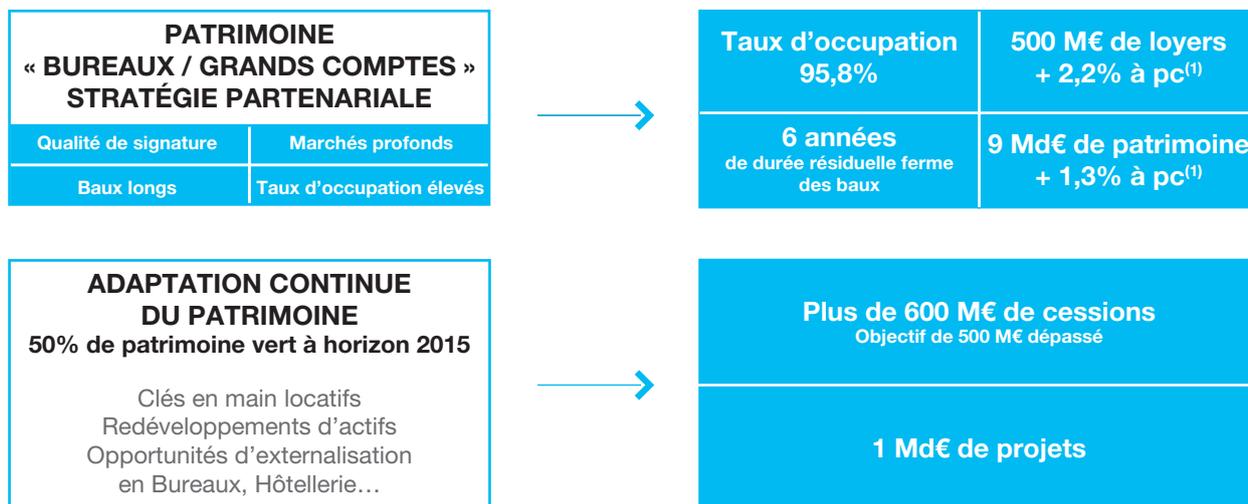
Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2011, des résultats de cette activité ainsi que celle de ses filiales et des perspectives d'avenir, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévues par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

## 1.1. PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

### DES INDICATEURS CLÉS IMMOBILIERS 2011 SOLIDES



<sup>(1)</sup> Périmètre constant

### INDICATEURS CLÉS FINANCIERS 2011 : DES OBJECTIFS DÉPASSÉS

	Objectifs 2011	Réalisations 2011
<b>POURSUITE DU DÉSENDETTEMENT</b>	500 M€ de cessions LTV < 50%	611 M€ de cessions LTV : 49,3% <sup>(1)</sup>
<b>MAÎTRISE DU COÛT DE LA DETTE</b>	Inférieur à 4,5%	4,20% vs 4,39% en 2010
<b>RNR ET ANR SOLIDES</b>	RNR EPRA en légère croissance	Résultat Net Récurrent 288 M€ (+3,7%)  ANR EPRA : 83,1 € (+ 2,8%) ANR Triple Net EPRA : 73,6 € (+ 1,9%)

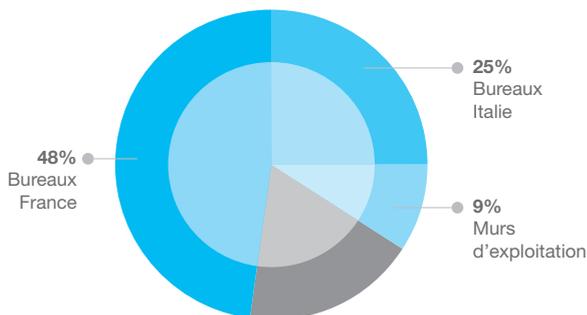
<sup>(1)</sup> LTV droits inclus : 47,1%

## 1.2. STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

### 9 MD€ DE PATRIMOINE DÉDIÉ « BUREAUX / GRANDS COMPTES », UNE STRATÉGIE PARTENARIALE : DES INDICATEURS IMMOBILIERS SOLIDES

Foncière des Régions dispose d'un patrimoine de 9 Md€ sur des marchés porteurs et dédié aux « Bureaux / Grands Comptes » et déploie une stratégie partenariale de long terme lui assurant des revenus locatifs pérennes.

#### 9 MD€ DE PATRIMOINE SUR DES MARCHÉS PORTEURS



82% de patrimoine « Core »

PATRIMOINE « BUREAUX / GRANDS COMPTES » STRATÉGIE PARTENARIALE	
Qualité de signature	Marchés profonds
Baux longs	Taux d'occupation élevés

Les loyers part du groupe, qui atteignent en 2011 près de 500 M€, progressent de 2,2% à périmètre constant, tirés par la croissance de l'activité Bureaux France (+ 3,7%) et Murs d'Exploitation (+ 3,4%). La durée résiduelle ferme des baux ressort à 6 années (en part du groupe fin 2011), un niveau très

élevé. La base locative de la société se compose aujourd'hui de nombreuses grandes signatures telles que Accor, Aon, Cisco, EDF, Eiffage, France Télécom, IBM, Lagardère, SNCF, Suez Environnement, Thales...

### UNE ADAPTATION CONTINUE DU PATRIMOINE : 611 M€ DE CESSIONS (OBJECTIF 2011 DÉPASSÉ) ET 1 MD€ DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DÉDIÉS « BUREAUX/GRANDS COMPTES »

La société procède par ailleurs à une adaptation continue de son patrimoine via une politique de cessions régulière de 5 à 10% des actifs par an, et un pipeline de développements dédié aux « Bureaux / Grands Comptes ».

Les cessions réalisées en 2011 ont atteint 611 M€ dépassant ainsi l'objectif de 500 M€. Elles ont été réalisées 4,2% en moyenne au-dessus des valeurs 2010 sur la base d'un rendement moyen de 5,6% et ont concerné essentiellement des actifs matures ou non stratégiques. L'objectif de cessions 2012 a été fixé à 600 M€, en ligne avec la politique de cessions du groupe.

Les développements représentent un volume d'investissement d'environ 1 Md€, dont environ 1/3 sont d'ores et déjà engagés et à 80% pré-loués. Ces projets concernent pour l'essentiel des redéveloppements d'immeubles et des clés en mains locatifs (bureaux, maisons de retraite, cliniques...) situés en Ile de France mais aussi dans les grandes métropoles régionales, et visent un rendement moyen cible supérieur à 7%.

Cette rotation dynamique du patrimoine vise à améliorer en continu la qualité des actifs de Foncière des Régions, dont l'objectif est de disposer de 50% de patrimoine vert à horizon 2015.

## OBJECTIFS FINANCIERS 2011 DÉPASSÉS

### Résultat Net récurrent EPRA 2011 de 288 M€, 3,7% : objectif dépassé

Cette stratégie a permis à Foncière des Régions de dépasser ses objectifs financiers en 2011. En effet, le Résultat Net Récurrent EPRA 2011 a progressé de 3,7% à 288 M€ dépassant l'objectif de légère croissance fixé pour l'exercice 2011. Par action, il ressort à 5,23 € sur la période, contre 5,33 € en 2010.

Le résultat net part du groupe 2011 atteint 350 M€ contre 627 M€ en 2010 du fait d'une progression moindre des valeurs d'expertise de nos actifs (+ 1,3% en 2011 vs + 5,3% en 2010).

### Dividende de 4,20 € par action et option de paiement en actions

La société proposera au vote lors de l'Assemblée Générale du 25 avril prochain, un dividende de 4,20 € par action, représentant un taux de distribution de 80%.

Par ailleurs, il sera aussi proposé lors de l'Assemblée Générale l'option de paiement du dividende en actions, option pour laquelle tous les actionnaires présents au Conseil d'Administration se sont engagés.

### 1,1 Md€ de refinancement en 2011, forte amélioration du coût de la dette

La société a poursuivi en 2011 sa politique de désendettement avec 611 M€ de cessions (vs un objectif 2011 de 500 M€) et une LTV qui ressort fin 2011 à 49,3% (47,1% droits inclus), en ligne avec ses objectifs. Foncière des Régions a dans le même temps procédé à 1,1 Md€ de refinancement en 2011 dont une ORNANE <sup>(1)</sup> de 550 M€ (coupon de 3,34% / échéance 2017). Ces réalisations ont permis de diversifier les ressources financières de la société dont le taux moyen ressort en 2011 en forte amélioration, à 4,20% vs 4,39% en 2010. Le groupe dispose par ailleurs de près de 700 M€ de cash et de lignes de crédit disponibles.

S'appuyant sur son objectif de cessions 2012 de 600 M€, la société entend poursuivre une gestion active de ses ressources financières, à travers le refinancement de ses échéances 2012 – 2013 et le maintien d'un coût de la dette moyen inférieur à 4,30%.

### Actif Net Réévalué EPRA : 83,1 €, + 2,8% sur 12 mois

L'Actif Net Réévalué EPRA par action progresse en 2011 de 2,8% à 83,1 €, du fait principalement de la croissance des valeurs du patrimoine (+ 1,3% à périmètre constant) et de la contribution du Résultat Net Récurrent. L'ANR triple net 2011 par action progresse quant à lui de 1,9%, à 73,6 €.

### Des perspectives solides

Foncière des Régions entend poursuivre le renforcement de ses fondamentaux immobiliers tournés vers des actifs dédiés aux « Bureaux / Grands Comptes » avec un objectif de 50% de patrimoine vert à horizon 2015.

S'appuyant sur un objectif de croissance des loyers 2012 à périmètre constant supérieur à 2% ainsi qu'une gestion dynamique de ses ressources financières, Foncière des Régions se donne pour objectifs en 2012, une légère progression de son Résultat Net Récurrent EPRA et un dividende stable.

Parallèlement, la société souhaite aussi poursuivre la maîtrise de son endettement et atteindre une LTV cible de 45% fin 2012.

<sup>(1)</sup> Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes.

## 1.3. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE

### RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE PRÈS DE 200 M€ SUITE À L'EXERCICE DE LA QUASI-TOTALITÉ DES BSA EN CIRCULATION (PÉRIODE DE SOUSCRIPTION ACHEVÉE LE 31 DÉCEMBRE 2010)

Foncière des Régions a renforcé ses fonds propres de 199,7 M€ suite à l'exercice de 98,8% des BSA (FR0010827378) dont la période de souscription avait débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et s'est achevée le 31 décembre 2010.

Foncière des Régions avait procédé en décembre 2009 à l'attribution gratuite de ces BSA aux titulaires d'actions Foncière des Régions (1 BSA par action Foncière des

Régions). Cette attribution avait accompagné l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles détenus par Groupama et Predica payée en actions nouvelles Foncière des Régions.

En conséquence, 3 106 584 actions nouvelles ont été créées à l'issue de l'opération.

### LOCATION DE 24 000 M<sup>2</sup> DE CARRÉ SUFFREN À AON, AU MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE ET À L'INSTITUT FRANÇAIS

Foncière des Régions a loué au courtier en assurances et réassurances AON (15 000 m<sup>2</sup>), à des services du Ministère de l'Éducation Nationale (5 000 m<sup>2</sup>) et à l'Institut Français (3 000 m<sup>2</sup>), l'immeuble Carré Suffren situé aux pieds de la Tour Eiffel dans le 15<sup>e</sup> arrondissement. Les 1 000 m<sup>2</sup> restant ont été loués au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

L'immeuble acquis en partenariat avec Predica (40%) auprès du Commissariat à l'Énergie Atomique en novembre 2004 et livré fin 2009, a été totalement restructuré avec comme architecte FS Braun & Associés.

### ADOPTION EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA NOUVELLE GOUVERNANCE ANNONCÉE LE 15 NOVEMBRE 2010

L'Assemblée Générale de Foncière des Régions, qui s'est tenue le 31 janvier 2011, et le Conseil d'Administration qui s'en est suivi ont adopté la nouvelle gouvernance annoncée le 15 novembre 2010. Les principales caractéristiques de cette gouvernance sont les suivantes :

- adoption du régime de société à Conseil d'Administration
- dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, revenant respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann
- renforcement du poids des administrateurs indépendants, qui représente désormais 40% du Conseil d'Administration dont les 10 membres sont les suivants :
  - Jean Laurent <sup>(1)</sup>
  - ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe
  - Aterno représentée par Romolo Bardin

- Jean-Luc Biamonti <sup>(1)</sup>
- GMF Vie représentée par Lionel Calvez
- Bertrand de Feydeau <sup>(1)</sup>
- Leonardo Del Vecchio
- Sergio Erede
- Predica représentée par Jérôme Grivet
- Pierre Vaquier <sup>(1)</sup>.

Les statuts de Foncière des Régions ainsi que la composition des différents comités du Conseil d'Administration ont été modifiés et sont consultables sur le site Internet de Foncière des Régions (<http://www.foncieredesregions.fr/Profil/Gouvernance>).

Enfin, le Conseil d'Administration a procédé aux nominations d'Olivier Estève et d'Aldo Mazzocco aux postes de Directeurs Généraux Délégués.

### POURSUITE DU PARTENARIAT AVEC SUEZ ENVIRONNEMENT VIA L'ACQUISITION POUR 43 M€ DU SIÈGE DE DEGRÉMONT À RUEIL-MALMAISON

Foncière des Régions a signé 43 M€ Droits Inclus, l'acquisition d'un immeuble de 13 800 m<sup>2</sup> situé à Rueil-Malmaison, dans le marché du croissant ouest parisien. Siège de Degrémont, filiale de Suez Environnement, cet immeuble

est loué à 100% pour 12 ans fermes et fait ressortir un rendement immédiat net de 7,5% droits inclus et un loyer de 235 €/m<sup>2</sup>/an.

<sup>(1)</sup> Administrateurs indépendants.

## MONTÉE AU CAPITAL DE FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE À HAUTEUR DE 82% VIA L'ACQUISITION POUR 47 M€ DE 14,6% DÉTENUS PAR UN FONDS DE MORGAN STANLEY

Foncière des Régions a porté, le 11 mai 2011, sa participation dans Foncière Europe Logistique à 82% via l'acquisition pour 47 M€ des 14,6% détenus par un fonds de Morgan Stanley (soit 2,8 € par action).

Cette opération est une 1<sup>re</sup> étape vers une détention à terme de 100% de ce portefeuille de Logistique et de Locaux d'activités et fait suite à une revue stratégique de ce patrimoine.

L'objectif à moyen terme est d'accélérer la valorisation des différentes catégories d'actifs du portefeuille (Plateformes logistiques en France et en Allemagne, Logistique urbaine en région parisienne, Locaux d'activités dans Paris intra-muros) au travers :

- de la réalisation d'un programme de cessions de plateformes logistiques
- du redéveloppement de sites en région parisienne.

Cette acquisition a eu un impact positif immédiat en termes d'ANR et de résultat net récurrent.

## ÉMISSION LE 16 MAI 2011 D'UNE ORNANE <sup>(1)</sup>

Foncière des Régions a émis en mai 2011 une ORNANE <sup>(1)</sup> de 550 M€ venant à échéance le 1<sup>er</sup> 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.

Après avoir exercé la clause d'extension le 18 mai 2011, portant le montant de l'émission à 550 M€, Foncière des Régions a annoncé le 19 mai 2011 le succès de cette émission qui s'est réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 3,34% et une valeur nominale unitaire des Obligations de 85,86 €.

L'objectif de cette émission d'Obligations est de diversifier les sources de financement de Foncière des Régions, et d'allonger la maturité de la dette. Le produit de cette émission est dédié principalement à refinancer des lignes de crédit existantes et, de manière résiduelle, à financer les besoins généraux de la société.

Le 1<sup>er</sup> actionnaire de la société, Delfin, détenant à la date du Prospectus 28,92% du capital social de la société, a participé à la présente émission dans le cadre du délai de priorité et de l'offre au public, à hauteur de 150 M€, ce qui représente 27,27% du montant total de l'émission.

## ACQUISITION AU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2011 D'UN ACTIF EN 1<sup>RE</sup> COURONNE

Foncière des Régions a acquis au second trimestre un immeuble de 8 000 m<sup>2</sup> pour 34,8 M€. Cet immeuble est situé à Issy-les-Moulineaux et loué à une grande entreprise.

Le bail résiduel de 3 ans garanti un rendement immédiat de 7,9% HD.

## LOCATION AU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2011 DE 18 000 M<sup>2</sup>

Foncière des Régions a signé, au 3<sup>e</sup> trimestre, trois nouveaux baux portant sur plus de 18 000 m<sup>2</sup>. Foncière des Régions a ainsi loué 5 900 m<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt pour une durée ferme de 9 ans, 9 100 m<sup>2</sup> à Thalès à Meudon dans le cadre

d'un bail 3-6-9 et 3 300 m<sup>2</sup> à Issy-les-Moulineaux pour 6,5 années fermes. Ces différentes prises à bail représentent en année pleine 4,7 M€ de nouveaux loyers.

## LIVRAISON DU SIÈGE D'EIFPAGE CONSTRUCTION EN NOVEMBRE 2011

Le siège d'Eiffage Construction à Vélizy a été livré en novembre 2011 (9 800 m<sup>2</sup> pour un loyer de 2,9 M€/an). Cet immeuble, loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes,

représente pour Eiffage et Foncière des Régions une vitrine environnementale puisqu'il bénéficie, pour la première fois en Île-de-France, du label BBC-Effinergie tertiaire.

<sup>(1)</sup> Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes.

## LOCATION DE 6 000 M<sup>2</sup> DE LA TOUR CB 21 À CHARTIS (PARIS-LA DÉFENSE) EN DÉCEMBRE 2011

Foncière des Régions a annoncé début décembre la location de 6 000 m<sup>2</sup> au sein de la Tour CB 21 à la compagnie d'assurance Chartis. Chartis devient ainsi locataire des étages 1 à 4 pour un bail ferme de 9 ans à compter de février 2012.

## 1.4. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE

Foncière des régions a cédé le 16 janvier 2012, 173 913 titres de participations Altarea abaissant ainsi sa détention dans ce groupe de 1 228 046 titres à 1 054 133 titres, soit 10,36% du capital.

Par ailleurs, le 2 février 2012, la société FDR3 détenue à 100% par Foncière des Régions a informé le président du Conseil de Surveillance de la société Altarea de la démission de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance.

L'administration fiscale Italienne s'est pourvue en cassation le 12 mars 2012 concernant le litige Comit Fund qui l'oppose à la société Beni Stabili, paragraphe 2.9.1.

## 1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

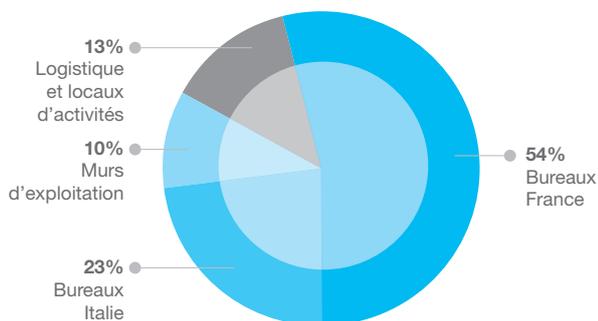
Sauf indication contraire, l'ensemble des éléments de valorisation précisé dans cette partie est indiqué en juste valeur.

### 1.5.1. LOYERS COMPTABILISÉS

(M€)	Consolidé			Part du groupe			Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>	En % des loyers
	2010	2011	Var. (%)	2010	2011	Var. (%)		
<b>Bureaux France</b>	<b>281,3</b>	<b>278,1</b>	<b>- 1,1%</b>	<b>281,3</b>	<b>270,8</b>	<b>- 3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>54%</b>
Paris	74,1	81,1	9,5%	74,1	79,0	7%		16%
IDF	106,6	111,0	4,2%	106,6	108,1	1%		22%
Régions	100,6	85,9	- 14,6%	100,6	83,7	- 17%		17%
<b>Bureaux Italie</b>	<b>218,3</b>	<b>220,1</b>	<b>0,8%</b>	<b>130,9</b>	<b>112,0</b>	<b>- 14,5%</b>	<b>- 0,1%</b>	<b>23%</b>
Portefeuille Core	200,0	210,1	5,0%	120,0	106,9	- 11%		22%
Portefeuille Dynamique	13,7	10,0	- 27,1%	8,2	5,1	- 38%		1%
Portefeuille Développement	4,6	0,0	na	2,7	0,0	na		0%
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>499,6</b>	<b>498,1</b>	<b>- 0,3%</b>	<b>412,2</b>	<b>382,7</b>	<b>- 7,2%</b>	<b>2,6%</b>	<b>77%</b>
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>203,5</b>	<b>203,6</b>	<b>0,1%</b>	<b>51,0</b>	<b>51,9</b>	<b>1,8%</b>	<b>3,4%</b>	<b>10%</b>
Hôtels	118,6	117,1	- 1,3%	29,7	29,9	1%		6%
Commerces d'exploitation	43,4	43,6	0,5%	6,5	11,1	71%		2%
Loisirs	15,7	16,2	2,8%	6,8	4,1	- 39%		1%
Santé	25,8	26,8	3,7%	8,0	6,8	- 15%		1%
<b>Logistique et Locaux d'Activités</b>	<b>86,5</b>	<b>85,1</b>	<b>- 1,6%</b>	<b>58,1</b>	<b>65,1</b>	<b>12,0%</b>	<b>- 1,2%</b>	<b>13%</b>
Logistique France	45,0	45,0	0,0%	30,2	34,4	14%		7%
Logistique Allemagne	8,7	8,9	2,8%	5,9	6,8	16%		1%
Locaux d'activités	17,7	17,1	- 3,6%	11,9	13,0	10%		3%
Garonor	15,1	14,2	- 6,0%	10,1	10,9	7%		2%
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>789,6</b>	<b>786,9</b>	<b>- 0,3%</b>	<b>521,3</b>	<b>499,7</b>	<b>- 4,1%</b>	<b>2,2%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

**En loyers en PdG**



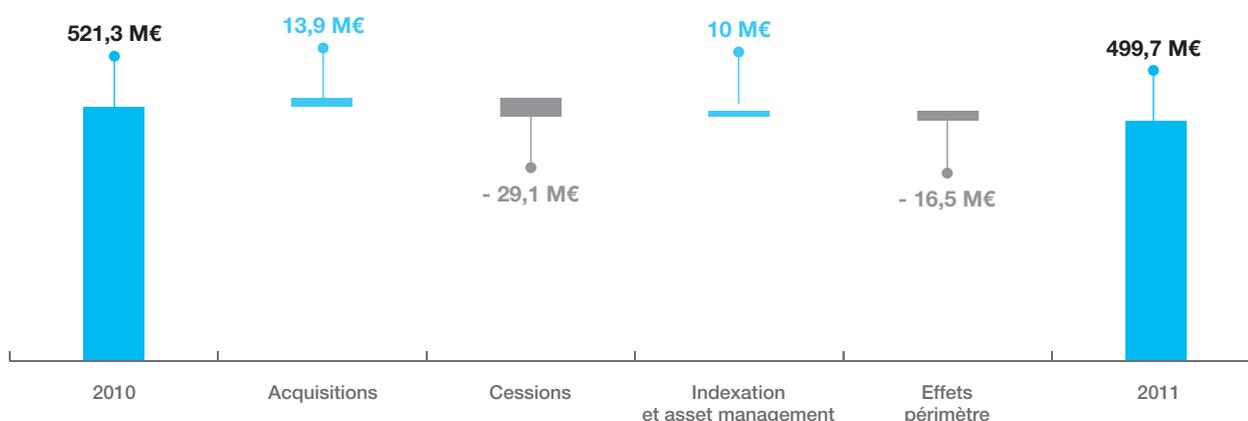
À périmètre constant, les loyers sont en forte progression sur le périmètre Bureaux France (+ 3,7%) et Murs d'exploitation (+ 3,4%). En part du groupe, les loyers progressent de 2,2%.

Par rapport à 2010 : les loyers consolidés sont stables (- 0,3%). Les loyers part du groupe sont en baisse de - 4,1% du fait principalement :

- des cessions (- 29,1 M€)
- de l'effet périmètre (- 16,5 M€) suite à la baisse de détention dans Beni Stabili.

Principalement compensé par :

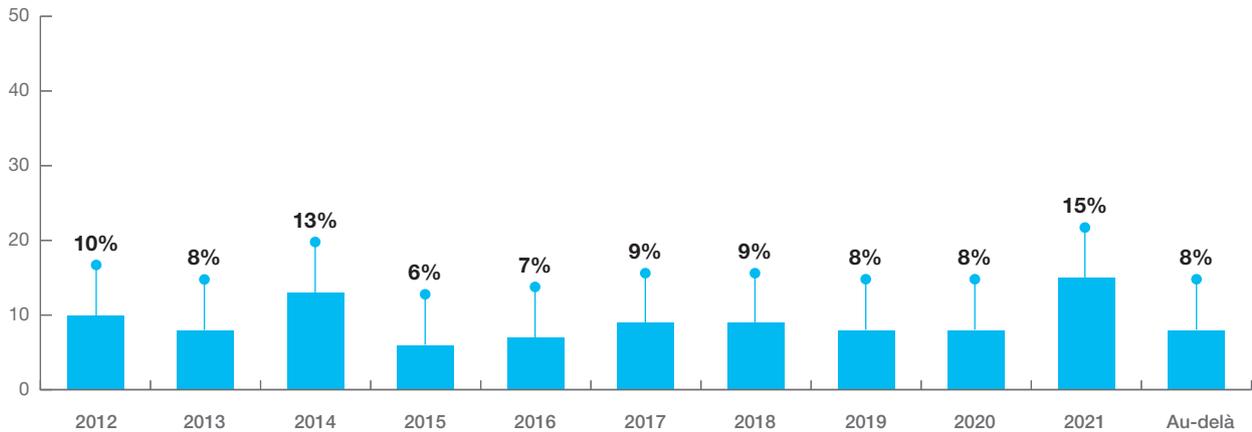
- des acquisitions (+ 13,9 M€)
- de l'indexation et de l'asset management (+ 10,0 M€).



**1.5.2. ÉCHÉANCIER DES LOYERS ANNUALISÉS ET VACANCE**

**1.5.2.1. Échéancier des loyers : 6,0 années de durée résiduelle ferme des baux**

PdG (M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	50,5	10%
2013	41,8	8%
2014	67,1	13%
2015	30,0	6%
2016	35,9	7%
2017	44,9	9%
2018	45,6	9%
2019	42,9	8%
2020	42,1	8%
2021	79,4	15%
Au-delà	40,6	8%
<b>TOTAL</b>	<b>520,9</b>	<b>100%</b>



La durée résiduelle ferme moyenne des baux au 31 décembre 2011 est de 6,0 années contre 6,1 années au 31 décembre 2010. Les durées résiduelles fermes des baux par segment sont les suivantes :

PdG	Durée résiduelle ferme des baux en années	
	2010	2011
Bureaux France	5,7	5,7
Bureaux Italie	7,7	7,8
<b>Total Bureaux</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
Murs d'exploitation	8,7	8,0
Logistique et Locaux d'Activité	2,4	2,2
<b>TOTAL</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>

### 1.5.2.2. Taux d'occupation : 95,8% vs 94,8% fin 2010

Le taux d'occupation est de 95,8%, en progression de 1 point par rapport à 2010.

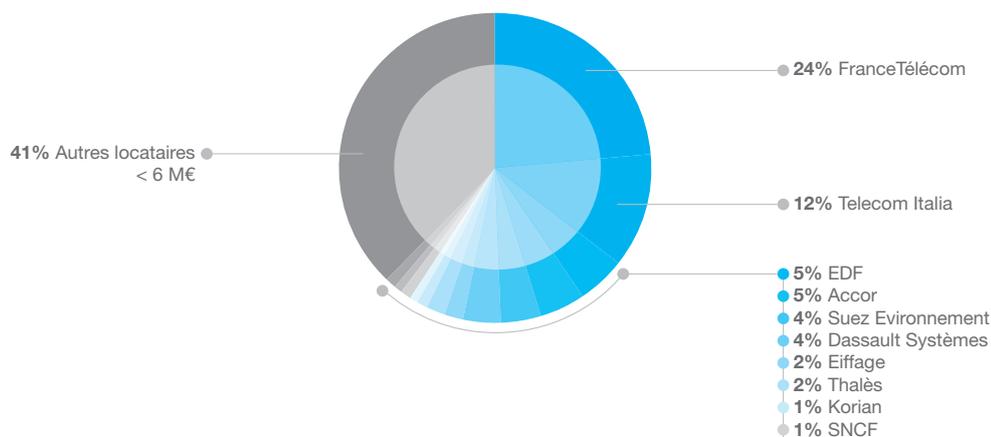
PdG	Taux d'occupation (%)	
	2010	2011
Bureaux France	94,3%	96,0%
Bureaux Italie	97,1%	96,1%
<b>Total Bureaux</b>	<b>95,1%</b>	<b>96,0%</b>
Murs d'exploitation	100,0%	100,0%
Logistique et Locaux d'Activité	89,6%	91,4%
<b>TOTAL</b>	<b>94,8%</b>	<b>95,8%</b>

### 1.5.3. RÉPARTITION DES LOYERS

#### 1.5.3.1. Répartition par principaux locataires : forte diversification des loyers

(M€)	Loyers annualisés	
	2011	%
<b>PdG</b>		
France Télécom	122,8	24%
Telecom Italia	61,4	12%
EDF	26,5	5%
Accor	24,1	5%
Dassault Systèmes	20,0	4%
Suez Environnement	19,4	4%
Eiffage	9,1	2%
Thalès	8,7	2%
SNCF	7,5	1%
Korian	6,2	1%
Autres locataires < 6 M€	215,2	41%
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>520,9</b>	<b>100%</b>

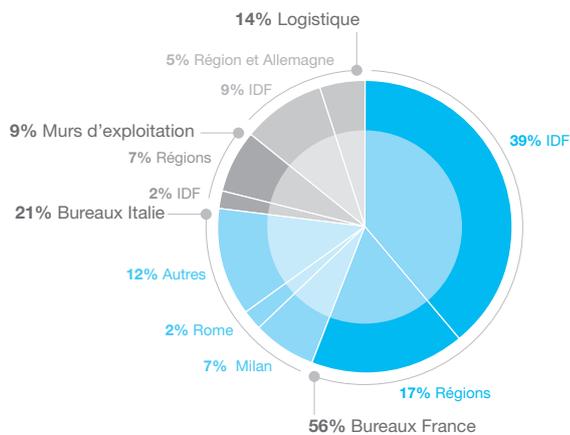
#### En loyers



### 1.5.3.2. Répartition géographique

(M€)	Loyers annualisés	
	2011	%
<b>PdG</b>		
Paris QCA	35,3	6,8%
Paris hors QCA	48,0	9,2%
1 <sup>re</sup> couronne	96,1	18,4%
2 <sup>e</sup> couronne	22,0	4,2%
<b>Total IDF</b>	<b>201,4</b>	<b>38,7%</b>
GMR	40,7	7,8%
Régions	46,7	9,0%
<b>Bureaux France</b>	<b>288,8</b>	<b>55,4%</b>
Milan	37,9	7,3%
Rome	11,2	2,1%
Autres	63,8	12,3%
<b>Bureaux Italie</b>	<b>112,9</b>	<b>21,7%</b>
Paris hors QCA	5,3	1,0%
1 <sup>re</sup> couronne	4,6	0,9%
2 <sup>e</sup> couronne	3,7	0,7%
<b>Total IDF</b>	<b>13,6</b>	<b>2,6%</b>
GMR	9,4	1,8%
Régions	17,8	3,4%
Étranger	7,4	1,4%
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>48,1</b>	<b>9,2%</b>
Total IDF	46,3	8,9%
Nord Ouest	2,9	0,6%
Rhône-Alpes	8,8	1,7%
PACA	5,6	1,1%
Allemagne	7,5	1,4%
<b>Logistique</b>	<b>71,1</b>	<b>13,6%</b>
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>520,9</b>	<b>100,0%</b>

#### En loyers



### 1.5.4. CESSIONS : 611 M€ HD RÉALISÉS À 4,2% AU-DESSUS DES VALEURS 2010

(M€)		Cessions	Accord de cessions	Total HD	Marge vs valeurs 2010	Rdt HD	
Bureaux France	100%	138,3	271,6	409,9	3,7%	5,6%	
Bureaux Italie	100%	96,2	26,6	122,8	9,3%	5,0%	
		PdG	48,9	13,6	62,5	9,3%	5,0%
	<b>100%</b>	<b>234,5</b>	<b>298,2</b>	<b>532,7</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,5%</b>	
<b>Total Bureaux</b>	<b>PdG</b>	<b>187,2</b>	<b>285,1</b>	<b>472,4</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,6%</b>	
Murs d'exploitation	100%	358,9	63,4	422,3	3,7%	6,4%	
		PdG	93,1	16,5	109,6	3,7%	6,4%
Logistique et Locaux d'Activités	100%	35,2	0,0	35,2	2,9%	4,2%	
		PdG	28,8	0,0	28,8	2,9%	4,2%
	<b>100%</b>	<b>628,6</b>	<b>361,6</b>	<b>990,2</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,8%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>PDG</b>	<b>309,1</b>	<b>301,6</b>	<b>610,7</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,6%</b>	

Foncière des Régions a conclu pour 610,7 M€ de cessions et accords de cessions avec une marge moyenne de 4,2% par rapport aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2010. Le rendement des cessions est en deçà du rendement du patrimoine de Foncière des Régions.

### 1.5.5. ACQUISITIONS D'ACTIFS : 157 M€ HD (RENDEMENT MOYEN 7,3%)

(M€)		Total HD	Rdt HD	
Bureaux France	100%	75,3	8,0%	
Bureaux Italie	100%	111,1	6,4%	
		Pdg	56,5	6,4%
	<b>100%</b>	<b>186,4</b>	<b>7,0%</b>	
<b>Total Bureaux</b>	<b>PdG</b>	<b>131,8</b>	<b>7,3%</b>	
Logistique	100%	0,0	na	
		Pdg	0,0	na
Murs d'exploitation	100%	96,0	7,5%	
		Pdg	24,9	7,5%
	<b>100%</b>	<b>282,4</b>	<b>7,2%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>PDG</b>	<b>156,7</b>	<b>7,3%</b>	

## 1.5.6. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : 1 MD€

### 1.5.6.1. Projets engagés : 272 M€ en PdG (dont 80% pré-loués)

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m <sup>2</sup> /an)	Pré-location (%)	Prix de revient (M€) <sup>(1)</sup>
Le Floria	Bureaux France	Fontenay-sous-Bois	IDF	8 600	2012	280	100%	31,1
Le Divo	Bureaux France	Metz	GMR	5 300	2012	175	50%	11,9
Veolia Montpellier	Bureaux France	Montpellier	GMR	3 100	2012	130	100%	5,8
Louis Guérin	Bureaux France	Lyon	GMR	12 500	2013	180	0%	31,2
Eiffage Clichy	Bureaux France	Clichy-la-Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23,3
Euromed center – tranche 1 (QP FDR – 50%)	Bureaux France	Marseille	GMR	24 000	2014	250	66%	105,6
Milan – Garibaldi complex	Bureaux Italie	Milan	Milan	23 194	2012	379	100%	166,0
B&B Porte des Lilas	Murs d'exploitation	Paris	Paris	5 562	2013	270	100%	21,3
Korian Clinique Saint-Mandé	Murs d'exploitation	Saint-Mandé	IDF	5 907	2013	288	100%	23,8
Extensions Accor	Murs d'exploitation	Aix-en-Provence + Yutz	Multisites	1 579	2012	190	100%	3,5
Garonor N01 Vaquier	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	9 190	2012	60	100%	8,2
Garonor AFT IFTIM	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	1 765	2012	164	100%	3,5
Garonor N02 Phase 1	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	16 355	2012	61	100%	11,7
<b>TOTAL CONSO</b>				<b>121 652</b>		<b>0</b>	<b>84%</b>	<b>447</b>
<b>TOTAL PDG</b>				<b>83 597</b>		<b>0</b>	<b>80%</b>	<b>272</b>

<sup>(1)</sup> En 100%.

Les Capex restant à décaisser relatifs à ces projets représentent en PdG 104 M€ en 2012, 33 M€ en 2013 et 13 M€ en 2014.

### 1.5.6.2. Projets maîtrisés : 755 M€ en PdG de projets sur des localisations attractives

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Horizon de livraison
EDF Avignon	Bureaux France	Avignon	Régions	3 700	2013
Green Corner	Bureaux France	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
New Vélizy	Bureaux France	Vélizy	IDF	45 000	2014
Euromed Center – tranche 2 (QP FDR 50%)	Bureaux France	Marseille	GMR	33 500	2014-2016
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	30 000	2015
Lyon Silex (1 <sup>re</sup> tranche)	Bureaux France	Lyon	GMR	11 500	2015
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	70 000	2015-2017
Dassault Systèmes Extension	Bureaux France	Vélizy	IDF	12 000	2015
Milan, San Nicolao	Bureaux Italie	Milan	Milan	9 426	Fonction de la précommercialisation
Milan, Ripamonti (Beni Stabili GS : 68,2%)	Bureaux Italie	Milan	Milan	101 856	Fonction de la précommercialisation
Milan, Schievano	Bureaux Italie	Milan	Milan	23 737	Fonction de la précommercialisation
Garonor N02 Phase 2	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	25 073	2014
Garonor N03	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	43 950	2013
Garonor N06	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	5 580	2013
Bollène	Logistique	Bollène	Régions	70 000	2013
<b>TOTAL CONSO</b>				<b>505 822</b>	
<b>TOTAL PDG</b>				<b>304 794</b>	

<sup>(1)</sup> Surface en 100%.

## 1.5.7. PATRIMOINE

### 1.5.7.1. Valorisation et évolution du patrimoine : + 1,3% sur 1 an

(M€)	Valeur 2010	Valeur 2011	Valeur 2011 PdG	Var. 12 mois à pc <sup>(1)</sup>	Rdt HD 2010 <sup>(2)</sup>	Rdt HD 2011	En % du patrimoine	En % du total conso.
Bureaux France	4 365	4 539	4 292	3,0%	6,9%	6,7%	51%	48%
Bureaux Italie	4 332	4 347	2 212	- 2,0%	5,7%	5,7%	26%	25%
<b>Total Bureaux</b>	<b>8 697</b>	<b>8 886</b>	<b>6 503</b>	<b>1,3%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,4%</b>	<b>78%</b>	<b>72%</b>
Murs d'exploitation	3 124	2 949	765	3,8%	6,4%	6,3%	9%	9%
Logistique et Locaux d'Activité	1 181	1 147	937	- 0,9%	7,6%	7,6%	11%	10%
Parkings	243	260	154	1,5%	na	na	2%	2%
<b>Patrimoine</b>	<b>13 245</b>	<b>13 241</b>	<b>8 360</b>	<b>1,3%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>100%</b>	<b>93%</b>
Participations	557	670	624					7%
<b>TOTAL CONSO</b>	<b>13 802</b>	<b>13 865</b>	<b>8 984</b>					<b>100%</b>
<b>TOTAL PDG</b>	<b>8 615</b>	<b>8 984</b>						

Participations : mise en équivalence FDL (453 M€) et autres mises en équivalence (24 M€) – Valorisation Altea au cours de Bourse (147 M€).

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

<sup>(2)</sup> Rendement calculé sur périmètre 2011.

Le patrimoine de Foncière des Régions au 31 décembre 2011 s'élève à 8 984 M€ contre 8 615 M€ au 31 décembre 2010. La variation à périmètre constant est de 1,3% sur la période. Cette progression de valeur provient essentiellement d'une légère compression des taux de capitalisation et de la croissance des loyers sur les Bureaux France, ainsi que de la progression du chiffre d'affaires Accor sur les Murs d'exploitation.

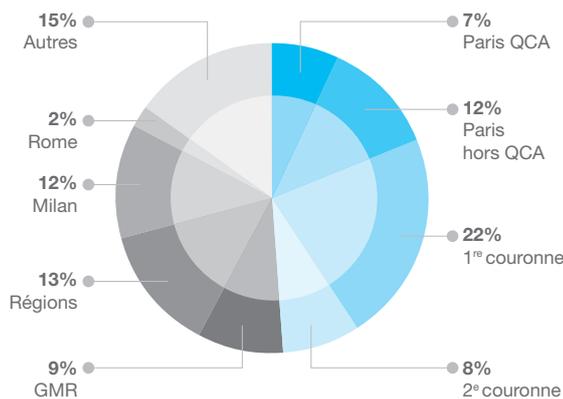
Les valeurs de patrimoine indiquées comprennent les immeubles d'exploitation, de placement et en stock, à leur valeur d'expertise.

### 1.5.7.2. Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les GMR représentent 72% du patrimoine part du groupe

PdG <sup>(1)</sup> (M€)	2011
Paris QCA	574
Paris hors QCA	961
1 <sup>re</sup> couronne	1 842
2 <sup>e</sup> couronne	665
GMR	710
Régions	1 042
Milan	1 002
Rome	205
Autres	1 205
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>8 206</b>

<sup>(1)</sup> Hors parkings.

#### Une exposition sur des marchés profonds (en valeur)



### 1.5.8. LISTE DES DIX PRINCIPAUX ACTIFS

Top 10	Ville	Locataires	Surface (m <sup>2</sup> )	QP
Tour CB 21 à La Défense	Courbevoie	Suez Environnement, Chartis	68 077	75%
DS Campus	Vélizy-Villacoublay	Dassault Systèmes	56 193	100%
Carré Suffren	Paris 15 <sup>e</sup>	AON, Institut Français, Ministère Education	24 863	60%
Via Montebello 18	Milan	Intesa Group	25 802	50,9%
Centro Direzionale SNC	Naples	Telecom Italia	63 477	50,9%
Corso Matteotti Giacomo 4-6	Milan	Boscolo	12 166	50,9%
Via Marco Aurelio 24-26	Milan	Telecom Italia	61 400	50,9%
Via Lorenteggio 266	Milan	Intesa Group	31 942	50,9%
Immeuble au 15/17, rue Traversière	Paris 12 <sup>e</sup>	SNCF	13 699	100%
Immeuble au 23, rue Médéric	Paris 17 <sup>e</sup>	France Télécom	11 159	100%

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

## 1.6. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT

### 1.6.1. BUREAUX FRANCE

#### 1.6.1.1. Loyers comptabilisés : 278 M€, + 3,7% à périmètre constant

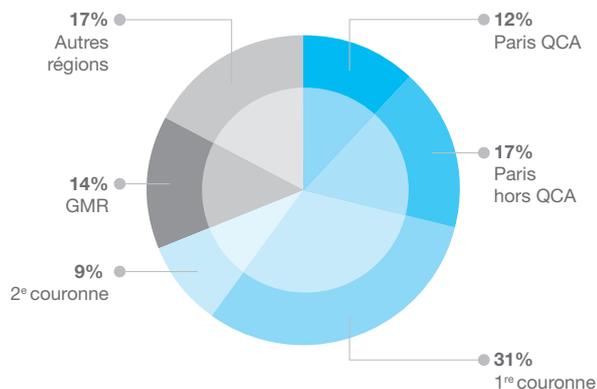
##### 1.6.1.1.1. Répartition géographique : les localisations stratégiques (Île-de-France et Grandes Métropoles Régionales – GMR) représentent 83% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2010	Loyers 2011	Var. (%)	Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>
Paris QCA	71 973	12	30,8	32,5	5,6%	
Paris hors QCA	152 357	21	43,3	48,6	12,3%	
1 <sup>re</sup> couronne <sup>(2)</sup>	439 522	41	78,2	86,4	10,4%	
2 <sup>e</sup> couronne	212 749	79	28,4	24,6	- 13,1%	
<b>Total IDF</b>	<b>876 601</b>	<b>153</b>	<b>180,7</b>	<b>192,1</b>	<b>6,3%</b>	
GMR	446 429	97	39,2	40,0	2,0%	
Autres Régions	631 009	241	61,4	45,9	- 25,2%	
<b>TOTAL</b>	<b>1 954 039</b>	<b>491</b>	<b>281,3</b>	<b>278,1</b>	<b>- 1,1%</b>	<b>3,7%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

<sup>(2)</sup> Y compris Vélizy.

#### En loyers



La variation des loyers sur l'année 2011 s'établit à - 3,2 M€, soit - 1,1%. Cette variation est le résultat combiné :

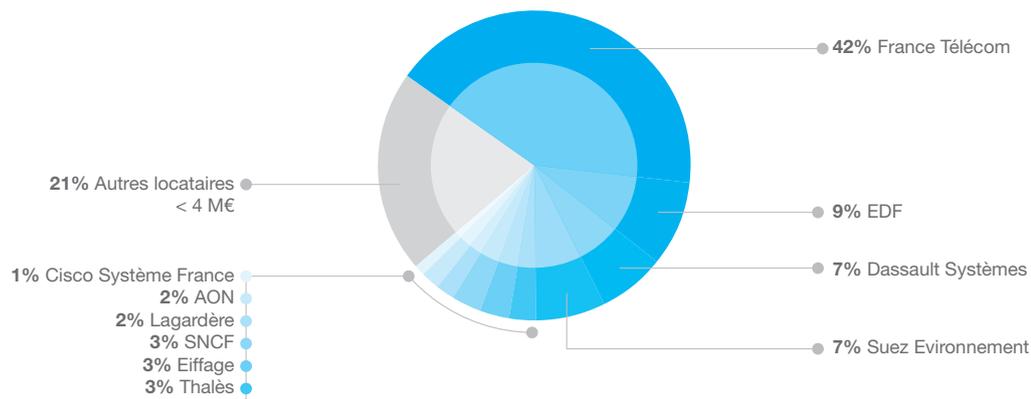
- des cessions d'actifs intervenues sur l'année (- 23,5 M€)
- des libérations d'actifs en vue de leur cession ou de leur restructuration (- 4,4 M€)
- des acquisitions et entrées de périmètre (15,9 M€) : au titre des actifs loués à Degrémont (filiale de Suez Environnement), Veolia Environnement, Eiffage ainsi qu'à l'effet année pleine du bail Suez Environnement sur la Tour CB 21
- d'une évolution à périmètre constant de + 3,7% liée à :
  - l'indexation (+ 1,8 M€)
  - le travail d'asset management (+ 7 M€) :
    - locations (+ 8,5 M€)
    - libérations (- 2,5 M€)
    - renouvellements (+ 1 M€)
- la part de l'Île-de-France passe de 64% à 69% tandis que celle des loyers situés en Régions passe de 22% à 17% sur un an. Cela s'explique par des locations significatives et des acquisitions en Île-de-France, accompagnées de cessions d'actifs situés principalement en Régions.

## 1.6.1.2. Loyers annualisés : 289 M€, + 3,7%

### 1.6.1.2.1. Répartition par principaux locataires

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)
France Télécom	804 146		126,4	122,8	- 2,9%
EDF	247 432		30,7	26,5	- 13,5%
Suez Environnement	58 602		16,2	20,0	23,3%
Dassault Systèmes	56 192		19,1	19,4	1,7%
Eiffage	142 858		6,2	9,1	46,5%
Thalès	79 376		8,3	8,7	5,0%
SNCF	13 207		7,0	7,5	6,6%
Lagardère	11 481		5,0	5,2	3,8%
AON	15 042		0,0	5,0	-
Cisco Système France	11 291		4,4	4,6	3,8%
Autres locataires < 4 M€	514 413		55,2	60,0	8,8%
<b>TOTAL</b>	<b>1 954 039</b>	<b>491</b>	<b>278,6</b>	<b>288,8</b>	<b>3,7%</b>

#### En loyers



La concentration des loyers de Foncière des Régions auprès des grands utilisateurs illustre la poursuite de notre stratégie. À ce jour, les dix premiers locataires représentent 79% de nos loyers annualisés.

L'évolution de la répartition par locataire est également représentative de la mise en œuvre de notre stratégie partenariale : entrée d'un nouvel utilisateur dans les plus grands preneurs du groupe (AON sur Carré Suffren), diminution des loyers France Télécom et EDF, principalement par l'effet des cessions d'actifs matures de ces deux portefeuilles.

Nous avons aussi renforcé nos partenariats avec Suez Environnement (acquisition d'un immeuble occupé par Degrémont à Rueil-Malmaison), Eiffage (livraison du siège d'Eiffage Construction à Vélizy) et Thalès (location d'un immeuble à Meudon).

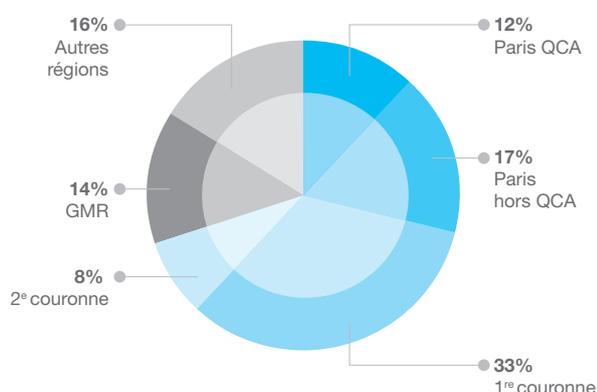
La variation de + 3,7% du montant de nos loyers annualisés s'explique par les acquisitions et relocations de la période légèrement compensées par des cessions.

### 1.6.1.2.2. Répartition géographique : l'Île-de-France représente 70% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)
Paris QCA	71 973	12	33,9	35,3	4,2%
Paris hors QCA	152 357	21	41,5	48,0	15,7%
1 <sup>re</sup> couronne <sup>(1)</sup>	439 522	41	85,0	96,1	13,0%
2 <sup>e</sup> couronne	212 749	79	25,9	22,0	- 15,2%
<b>Total IDF</b>	<b>876 601</b>	<b>153</b>	<b>186,3</b>	<b>201,4</b>	<b>8,1%</b>
GMR	446 429	97	38,5	40,7	5,7%
Autres Régions	631 009	241	53,8	46,7	- 13,2%
<b>TOTAL</b>	<b>1 954 039</b>	<b>491</b>	<b>278,6</b>	<b>288,8</b>	<b>3,7%</b>

<sup>(1)</sup> Y compris Vélizy.

#### En loyers



La répartition des loyers par zone géographique est en ligne avec celle des loyers comptabilisés, confirmant la prépondérance de la part de l'Île-de-France.

Les principales évolutions de loyers par zone sont expliquées par l'activité locative du semestre :

- forte hausse de nos loyers annualisés dans Paris hors QCA, principalement grâce à la location de l'ensemble de Carré Suffren

- progression de nos loyers en 1<sup>re</sup> couronne qui s'explique par les acquisitions et locations de la période
- diminution des loyers dans les zones secondaires (en 2<sup>e</sup> couronne et Autres Régions), principalement liée aux cessions.

### 1.6.1.3. Indexation

L'effet des indexations est de + 1,8 M€ sur 12 mois. À noter que 56% de nos loyers sont indexés à l'ICC, le solde étant indexé sur la base d'un indice mixte, 50% ICC/50% IPC.

Par ailleurs, les loyers bénéficiant de planchers d'indexation (entre 0% et 1%) représentent 49% des loyers annualisés, dont 13% sont indexés sur l'ICC et 87% sur un mixte 50% ICC/50% IPC.

Suite à la publication de l'ILAT <sup>(1)</sup>, une réflexion commune avec nos partenaires-locataires est actuellement en cours concernant le passage à cet indice pour les baux signés.

### 1.6.1.4. Activité locative

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m <sup>2</sup> )
Libérations	64 291	10,2	159
Locations	29 067	8,8	304
Renouvellements <sup>(1)</sup>	76 626	11,7	153

<sup>(1)</sup> Renouvellements réalisés 2% au-dessus des loyers en place.

Les libérations enregistrées au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à 64 291 m<sup>2</sup> correspondant à 10,2 M€ de loyers annualisés. Les principales libérations étaient anticipées et ont donné lieu à des restructurations qui permettront une meilleure adéquation des actifs libérés au marché :

- Le Floria à Fontenay (2,3 M€/an) fait l'objet d'un projet de redéveloppement d'un immeuble BBC et HQE rénovation et exploitation en partenariat avec la Société Générale.

Cette dernière participe à ce redéveloppement et a d'ores et déjà signé un bail avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> octobre 2012

- Louis Guérin à Villeurbanne, libéré par EDF (2,3 M€/an) : cet actif fait l'objet d'une restructuration complète permettant la livraison fin 2012 d'un immeuble certifié HQE-Breeam et BBC. Sa commercialisation est en cours

<sup>(1)</sup> Indice des Loyers d'Activités Tertiaires.

- un immeuble à Vélizy libéré par Alstom (1,8 M€/an) : le site fait l'objet d'un projet de redéveloppement de 45 000 m<sup>2</sup> pour en faire un immeuble HQE, BBC et BREEAM very good
- Lille Madeleine, libéré par EDF (0,9 M€/an) : l'actif, qui a fait l'objet d'une rénovation, est aujourd'hui sous promesse de vente.

Dans le même temps, plusieurs succès locatifs (location de 29 067 m<sup>2</sup> représentant 8,8 M€ de loyers) démontrent que nos actifs répondent aux attentes des utilisateurs. Ils concernent principalement :

- Tour CB 21 à La Défense : signature d'un bail de 9 ans fermes portant sur 6 000 m<sup>2</sup> (2,3 M€/an quote-part Foncière des Régions) avec Chartis (leader dans le secteur du courtage en assurance)
- 32 Grenier à Boulogne-Billancourt : signature d'un bail de 9 ans fermes de 5 900 m<sup>2</sup> (2,3 M€/an) avec Sequana (acteur international de l'industrie du papier)
- Rouget-de-l'Isle à Issy-les-Moulineaux : signature d'un bail de 6,5 ans fermes de 3 300 m<sup>2</sup> (1,0 M€/an) avec France Télécom
- signature d'un bail 3-6-9 avec Thalès concernant la location de 9 100 m<sup>2</sup> à Meudon.

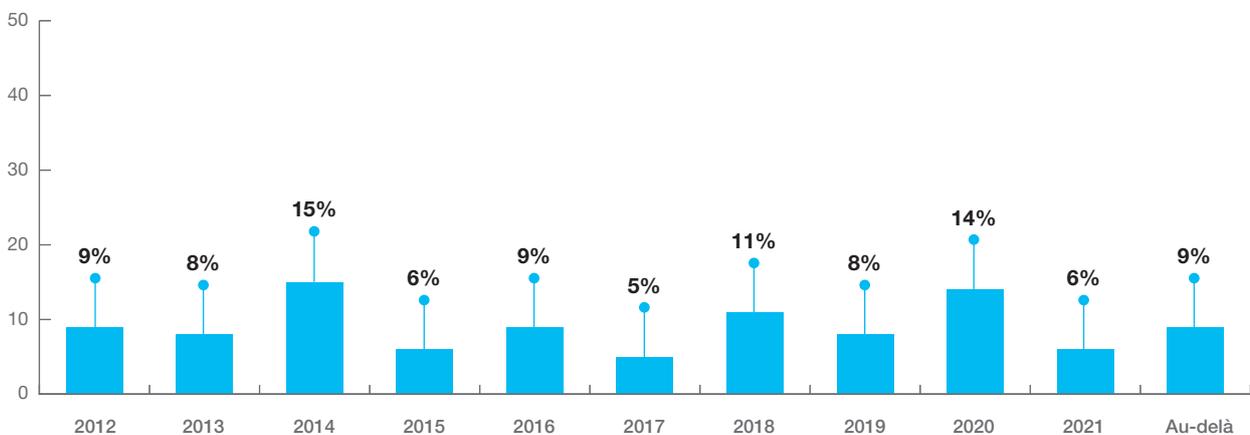
Les renouvellements ont concerné 15 actifs pour un loyer global de 11,7 M€ et font suite à des négociations unitaires avec nos grands locataires tels que France Télécom (6,1 M€) et EDF/ERDF (4,0 M€). Ces renouvellements ont été réalisés en moyenne à 2% au-dessus des loyers en place.

### 1.6.1.5. Échéancier et vacance

#### 1.6.1.5.1. Échéancier des baux : 5,7 années de durée résiduelle ferme des baux

Les loyers Bureaux France, par date de fin de bail ferme en cours, se répartissent de la façon suivante :

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	24,9	9%
2013	22,4	8%
2014	43,4	15%
2015	16,8	6%
2016	26,3	9%
2017	15,4	5%
2018	31,2	11%
2019	22,6	8%
2020	40,4	14%
2021	18,7	6%
Au-delà	26,7	9%
<b>TOTAL</b>	<b>288,8</b>	<b>100%</b>



(années)	2011
Paris QCA	6,8
Paris hors QCA	6,9
1 <sup>re</sup> couronne	6,1
2 <sup>e</sup> couronne	4,6
<b>IDF</b>	<b>6,3</b>
GMR	4,2
Autres Régions	4,7
<b>TOTAL</b>	<b>5,7</b>

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à 5,7 années, stable par rapport à fin 2010. Cela s'explique principalement par la location complète de Carré Suffren avec des baux de 7 à 12 ans fermes, l'acquisition de l'actif de Degrémont à Rueil-Malmaison qui s'accompagne d'un bail de 12 ans fermes et la mise en exploitation du siège d'Eiffage Construction à Vélizy qui bénéficie d'un bail de 12 ans fermes.

Les baux à échéance 2012 font l'objet de négociations unitaires afin de pérenniser nos partenaires-locataires ou seront libérés pour faire l'objet de développements sécurisés et créateurs de valeur.

Avec moins d'un tiers de ses baux à échéance 2012-2014, Foncière des Régions continue de présenter une base locative très sécurisée.

#### 1.6.1.5.2. Taux de vacance et typologie : une vacance de 4% au 31 décembre 2011

(%)	S1 2011	2011
Paris QCA	0,0%	0,0%
Paris hors QCA	0,0%	0,0%
1 <sup>re</sup> couronne	11,8%	8,3%
2 <sup>e</sup> couronne	2,7%	2,8%
IDF	6,0%	4,4%
GMR	1,5%	2,5%
Autres Régions	2,9%	3,5%
<b>TOTAL</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,0%</b>

En Île-de-France, la 1<sup>re</sup> couronne demeure la principale zone de vacance pour Foncière des Régions, mais le taux de 8,3% est en ligne avec la vacance moyenne des marchés.

À ce jour les principales surfaces vacantes concernent :

- la Tour CB 21, qui compte pour 50% de la vacance financière (pour une surface d'environ 17 500 m<sup>2</sup>)
- un actif situé à Sophia Antipolis qui compte pour 7% de la vacance totale (5 000 m<sup>2</sup>).

#### 1.6.1.6. Impayés

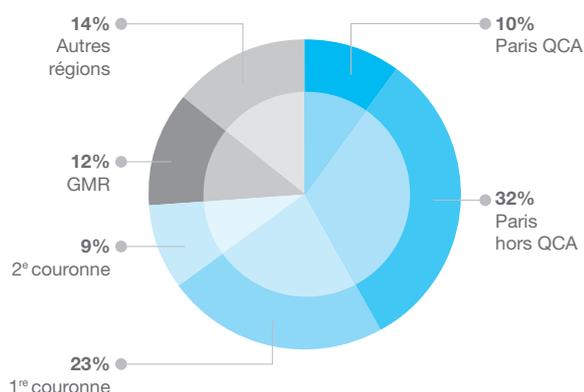
(M€)	2010	2011
En % du loyer annualisé	0,74%	0,94%
En valeur	2,0	2,7

Les impayés sont en légère hausse par rapport à fin 2010 mais restent inférieurs à 1%.

#### 1.6.1.7. Cessions et accords de cessions : 410 M€ HD

(M€)	Cessions	Accords de cessions	Total HD	Marge vs valeurs 2010	Rdt HD
Paris QCA	0,0	39,7	39,7	8,5%	6,5%
Paris hors QCA	29,5	102,6	132,1	0,0%	6,7%
1 <sup>re</sup> couronne	29,4	63,4	92,8	4,8%	2,9%
2 <sup>e</sup> couronne	29,4	9,6	39,1	- 1,2%	4,7%
<b>Total IDF</b>	<b>88,3</b>	<b>215,4</b>	<b>303,7</b>	<b>2,3%</b>	<b>5,3%</b>
GMR	16,1	32,1	48,2	13,4%	5,8%
Autres Régions	33,8	24,1	58,0	3,4%	7,4%
<b>TOTAL</b>	<b>138,3</b>	<b>271,6</b>	<b>409,9</b>	<b>3,7%</b>	<b>5,6%</b>

#### En valeurs



Au cours de l'année 2011, Foncière des Régions a conclu des accords de cessions pour 410 M€ répartis sur 84 actifs, tout en dégageant une marge significative de 3,7% par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2010.

Conformément à ses objectifs, Foncière des Régions a notamment cédé des actifs situés dans des marchés tertiaires intermédiaires, et des actifs de petite taille (taille moyenne des actifs cédés : 4,9 M€).

À noter que 47% des cessions proviennent du patrimoine « d'externalisation », 41% du patrimoine « core » et 12% du patrimoine « en cours de valorisation », segmentation stratégique du patrimoine présenté dans le paragraphe 1.6.1.11.

#### 1.6.1.8. Acquisitions d'actifs HD

En 2011, Foncière des Régions a réalisé plusieurs acquisitions d'actifs unitaires pour un montant de plus de 75 M€ :

- l'externalisation du siège de la société Degrémont, filiale de Suez Environnement, à Rueil-Malmaison, l'acquisition est assortie de la signature d'un bail de 12 ans fermes
- l'acquisition d'un immeuble mono-locataire au pied du RER d'Issy-les-Moulineaux, avec une stratégie de repositionnement *green* à l'échéance du bail actuel.

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition HD (M€)	Rdt HD <sup>(1)</sup>
13 800	Rueil-Malmaison	Degrémont	40,5	8,0%
7 351	Issy-les-Moulineaux	nc	34,8	7,9%
<b>21 151</b>			<b>75,3</b>	<b>8,0%</b>

<sup>(1)</sup> À la date d'acquisition.

### 1.6.1.9. Projets de développement : un pipeline de 640 M€

#### 1.6.1.9.1. Projets engagés : 156 M€ pré-loués à 65%

Projets	Localisations	Zones	Surface <sup>(2)</sup> (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m <sup>2</sup> /an)	Prélocation (%)	Prix de revient <sup>(1)</sup> (M€)
Le Floria	Fontenay-Sous-Bois	IDF	8 600	2012	280	100%	31
Le Divo	Metz	GMR	5 300	2012	175	50%	12
Veolia Montpellier	Montpellier	GMR	3 100	2012	130	100%	6
Louis Guérin	Lyon	GMR	12 500	2013	180	0%	31
Eiffage Clichy	Clichy la Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23
Euromed center – tranche 1 (QP FDR – 50%)	Marseille	GMR	24 000	2014	250	66%	53
<b>TOTAL</b>			<b>58 100</b>			<b>65%</b>	<b>156</b>

<sup>(1)</sup> Hors coûts de portage.

<sup>(2)</sup> Surface en 100%.

Ces projets consistent en :

- un clé-en-main locatif :
  - le développement pour le compte de Veolia Environnement d'un immeuble *Green* à Montpellier
- le repositionnement d'actifs existants :
  - la Société Générale a libéré l'actif Le Floria à Fontenay (8 600 m<sup>2</sup>) afin de permettre son redéveloppement. Cet immeuble sera BBC et HQE rénovation et exploitation. La Société Générale l'occupera à nouveau une fois les travaux terminés
  - le Louis Guérin à Villeurbanne, un immeuble développant 12 500 m<sup>2</sup> HQE et BBC rénovation, BREEAM, présentant un niveau de loyer compétitif, et se situant à proximité de la gare de La Part-Dieu
- des développements nouveaux dans des marchés tertiaires profonds (Île-de-France et grandes métropoles régionales dont la demande placée excède 50 000 m<sup>2</sup>) :
  - la future implantation de la direction informatique d'Eiffage à Clichy, immeuble BBC dont la livraison est prévue pour mars 2013
  - Le Divo, à Metz, quartier de l'Amphithéâtre : 5 300 m<sup>2</sup> de bureaux situés en face de la gare TGV de Metz, qui seront en partie occupés par Foncière des Régions
  - le développement à Marseille d'une première tranche d'Euromed Center, la plus grande opération d'aménagement d'Europe. Celle-ci comprend un immeuble de bureaux de 14 000 m<sup>2</sup>, un hôtel de 10 000 m<sup>2</sup> et d'un parking de 857 places.

Les Capex restant à décaisser relatifs à ces projets représentent 57 M€ en 2012, 29 M€ en 2013 et 13 M€ en 2014.

### 1.6.1.9.2. Projets maîtrisés : environ 484 M€ d'investissement (PdG)

Par ailleurs, 226 200 m<sup>2</sup> sont maîtrisés par Foncière des Régions et susceptibles d'être engagés :

Projets	Localisations	Zones	Surface <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	Horizon de livraison
EDF Avignon	Avignon	Régions	3 700	2013
Green Corner	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
New Vélizy	Vélizy	IDF	45 000	2014
Euromed Center – tranche 2 (QP FDR 50%)	Marseille	GMR	33 500	2014-2016
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Orly	IDF	30 000	2015
Lyon Silex (1 <sup>re</sup> tranche)	Lyon	GMR	11 500	2015
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Orly	IDF	70 000	2015-2017
Dassault Systèmes Extension	Vélizy	IDF	12 000	2015
<b>TOTAL</b>			<b>226 200</b>	

<sup>(1)</sup> Surface en 100%.

Le site occupé par EDF à Avignon fera l'objet d'une construction neuve, répondant aux dernières normes environnementales, pour le compte de cet utilisateur.

Le lancement du Green Corner ( 20 500 m<sup>2</sup>) situé sur la gare de RER B à Saint-Denis pourrait intervenir en 2012 compte tenu de son fort attrait auprès des utilisateurs (excellente accessibilité au cœur de la zone tertiaire de Saint-Denis – Stade de France).

Foncière des Régions souhaite développer, sur un terrain dont elle est propriétaire à Vélizy, un projet de 45 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs, HQE, BBC et BREEAM very good.

La 2<sup>e</sup> tranche du projet Euromed Center, comprenant 33 500 m<sup>2</sup> de bureaux, devrait être lancée une fois la 1<sup>re</sup> tranche entièrement commercialisée.

Ces développements amélioreront à leur livraison la durée résiduelle des baux et la qualité moyenne du portefeuille, tout en participant au « verdissement » du patrimoine. Chacun d'eux bénéficiera des meilleures certifications et labels de construction et/ou d'exploitation.

### 1.6.1.9.3. Livraisons d'actifs

Le siège d'Eiffage Construction à Vélizy a été livré en novembre 2011 (9 800 m<sup>2</sup> pour un loyer de 2,9 M€/an). Cet immeuble, loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, représente pour Eiffage et Foncière des Régions une vitrine environnementale de leur savoir-faire, puisqu'il bénéficie, pour la première fois en Île-de-France, du label BBC-Effinergie tertiaire <sup>(1)</sup>.

L'immeuble 32 Grenier à Boulogne-Billancourt (7 500 m<sup>2</sup>), qui a fait l'objet d'une restructuration lourde après sa libération par EDF, a été livré en juillet 2011. Il est déjà loué à 80% par Sequana (2,3 M€/an), le solde étant en cours de commercialisation.

## 1.6.1.10. Valorisation du patrimoine

### 1.6.1.10.1. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2010	Rdt HD 2010	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2011
Actifs en exploitation	4 324,9	6,9%	109,0	75,3	- 135,0	47,0	40,3	4 461,5
Actifs en développement	40,3	0,0%	18,4			11,0	7,9	77,5
<b>TOTAL</b>	<b>4 365,2</b>	<b>6,9%</b>	<b>127,4</b>	<b>75,3</b>	<b>- 135,0</b>	<b>58,0</b>	<b>48,2</b>	<b>4 539,0</b>

<sup>(1)</sup> BBC-effinergie® est une appellation visant à identifier les bâtiments neufs ou restructurés dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre.

### 1.6.1.10.2. Évolution à périmètre constant : + 3,0%

(M€)	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2011 PdG	Var.12 mois à pc <sup>(1)</sup>	Rdt HD 2010	Rdt HD 2011
Paris QCA	549,9	573,5	573,5	4,3%	6,1%	6,2%
Paris hors QCA	835,2	856,9	758,2	4,0%	6,6%	6,3%
1 <sup>re</sup> couronne <sup>(2)</sup>	1 573,0	1 750,2	1 601,4	2,9%	5,5%	5,9%
2 <sup>e</sup> couronne	281,9	236,4	236,4	0,3%	9,6%	9,3%
<b>Total IDF</b>	<b>3 240,0</b>	<b>3 417,0</b>	<b>3 169,5</b>	<b>3,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,3%</b>
GMR	474,0	524,7	524,7	2,0%	8,1%	7,6%
Autres Régions	610,9	519,8	519,8	2,3%	8,8%	9,0%
<b>Total en exploitation</b>	<b>4 324,9</b>	<b>4 461,5</b>	<b>4 214,1</b>	<b>3,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,8%</b>
Actifs en développement	40,3	77,5	77,5	9,5%	na	na
<b>TOTAL</b>	<b>4 365,2</b>	<b>4 539,0</b>	<b>4 291,6</b>	<b>3,0%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,7%</b>

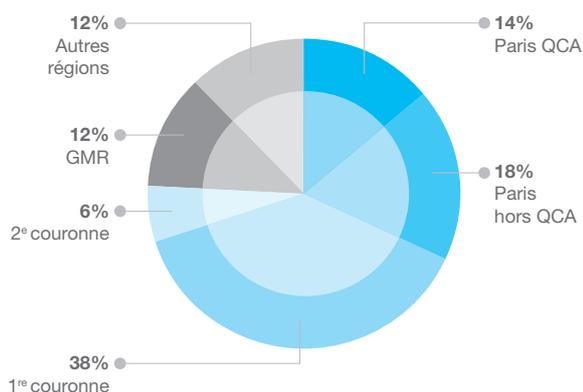
<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

<sup>(2)</sup> Y compris Vélizy.

L'année 2011 a été marquée par une progression des valeurs de 3,0% à périmètre constant. Cette évolution est principalement due :

- au travail d'asset management et notamment la relocation des actifs parisiens de grande taille (Carré Suffren, actif Percier situé dans le QCA)
- la compression des taux de capitalisation qui a bénéficié à des actifs comme Dassault Systèmes à Vélizy, ou le siège de Cisco à Issy-les-Moulineaux ainsi qu'à la plupart des actifs parisiens
- la création de valeur sur nos actifs en développement (+ 9,5%), qui bénéficie à la fois aux immeubles neufs en cours de réalisation (Metz Amphithéâtre, Veolia – Montpellier) et aux projets de restructuration partiellement ou totalement pré-commercialisés (Villeurbanne, Fontenay – Le Floria).

#### En valeurs



### 1.6.1.11. Segmentation stratégique du patrimoine

La stratégie immobilière de Foncière des Régions est tournée vers un asset management créateur de valeur.

Le patrimoine « Core » est le socle stratégique du patrimoine, constitué d'actifs résilients procurant 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 « d'externalisation » est issu d'opérations de *sale and lease back* 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.

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, pour l'essentiel, vocation à devenir « Core » une fois le travail d'asset management achevé.

	Patrimoine Core	Patrimoine d'externalisation	En cours de valorisation	Total
Nombre d'actifs	80	372	39	491
Valeur HD PdG	2 424,6 M€	1 080,9 M€	786,1 M€	4 291,6 M€
Rendement	56,5%	25,2%	18,3%	100%
Durée résiduelle ferme des baux (en années)	6,1%	7,9%	7,3%	6,7%
Durée résiduelle ferme des baux (en années)	7,6	4,7	2,5	5,7
Taux d'occupation	95,4%	94,6%	na	96,0%

Patrimoine « Core » : 90% de la vacance est relative aux 17 500 m<sup>2</sup> vacants de la Tour CB 21.

Au cours du 2<sup>e</sup> semestre, la part de « Core » s'est accentuée pour représenter près de 57% du patrimoine Bureaux France (contre 55% au 30 juin 2011). Cela s'explique par une politique d'arbitrages centrée sur les actifs « externalisation » et

des acquisitions ou développement d'actifs « Core ». Cette tendance illustre la politique d'amélioration continue de la qualité de notre patrimoine.

## 1.6.2. BUREAUX ITALIE

Cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la première foncière cotée italienne. 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.

En janvier 2011, Beni Stabili a opté pour le régime SIIQ (version italienne du SIIC). La société dispose d'un patrimoine de 4,3 Md€ au 31 décembre 2011.

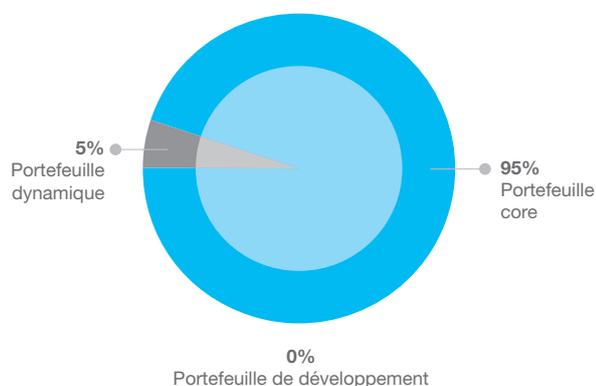
À travers Beni Stabili Gestioni SGR (société de gestion dédiée), la société gère un total de 12 fonds immobiliers pour un patrimoine sous gestion de 1,6 Md€ à fin 2011.

### 1.6.2.1. Loyers comptabilisés : - 0,1% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2010	Loyers 2011	Var. (%)	Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>
Portefeuille core	1 890 208	237	200,0	210,1	5,0%	0,3%
Portefeuille dynamique	131 445	57	13,7	10,0	- 27,1%	- 7,0%
<b>Sous-total</b>	<b>2 021 653</b>	<b>294</b>	<b>213,7</b>	<b>220,1</b>	<b>3,0%</b>	<b>- 0,1%</b>
Portefeuille de développement	34 344	6	4,6	0,0	na	na
<b>TOTAL</b>	<b>2 055 997</b>	<b>300</b>	<b>218,3</b>	<b>220,1</b>	<b>0,8%</b>	<b>- 0,1%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

#### En loyers



La variation des loyers sur l'année 2011 s'établit à + 1,8 M€, soit + 0,8%. Cette variation est principalement due :

- aux acquisitions : + 10,4 M€
- à l'asset management et à l'indexation (CPI) : + 0,8 M€
- aux cessions (- 5,0 M€)
- aux entrées de périmètre et libérations d'actifs en vue de leur restructuration : (- 4,4 M€).

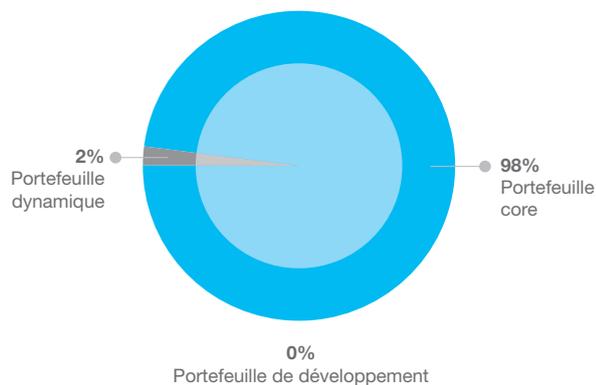
La variation à périmètre constant est de - 0,2 M€, soit - 0,1%.

### 1.6.2.2. Loyers annualisés

#### 1.6.2.2.1. Répartition par portefeuille

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)
Portefeuille core	1 855 698	237	209,8	217,0	3,4%
Portefeuille dynamique	165 955	57	12,6	4,9	- 61,1%
<b>Sous-total</b>	<b>2 021 653</b>	<b>294</b>	<b>222,4</b>	<b>221,9</b>	<b>- 0,2%</b>
Portefeuille de développement	34 344	6	4,5	0,0	- 100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>2 055 997</b>	<b>300</b>	<b>226,9</b>	<b>221,9</b>	<b>- 2,2%</b>

### En loyers

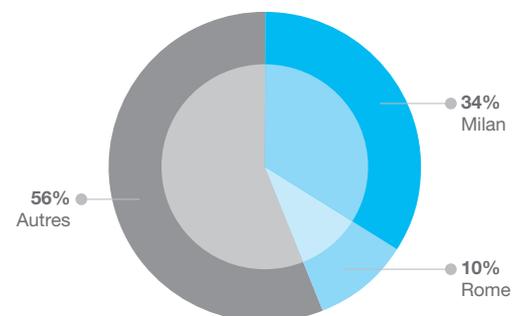


#### 1.6.2.2. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés <sup>(1)</sup> 2010	Loyers annualisés <sup>(1)</sup> 2011	Var. (%)
Milan et périphérie	445 950	41	74,2	74,5	0,3%
Rome	170 199	37	22,5	22,0	- 2,2%
Autres	1 405 503	216	125,6	125,4	- 0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>2 021 653</b>	<b>294</b>	<b>222,4</b>	<b>221,9</b>	<b>- 0,2%</b>

<sup>(1)</sup> Loyers annualisés fin de période hors développements.

### En loyers

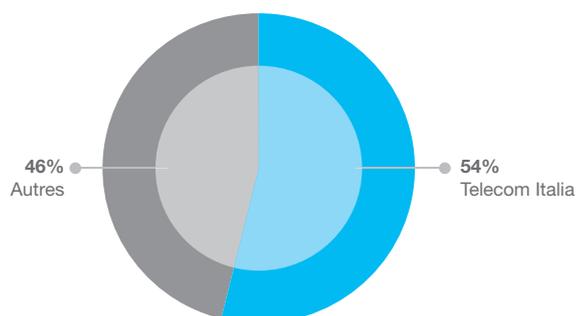


#### 1.6.2.2.3. Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés <sup>(1)</sup> 2010	Loyers annualisés <sup>(1)</sup> 2011	Var. (%)
Telecom Italia	1 240 373		119,7	120,6	0,8%
Autres	781 280		102,7	101,3	- 1,4%
<b>TOTAL</b>	<b>2 021 653</b>	<b>294</b>	<b>222,4</b>	<b>221,9</b>	<b>- 0,2%</b>

<sup>(1)</sup> Loyers annualisés fin de période hors développements.

### En loyers



### 1.6.2.3. Indexation

L'ajustement annuel des loyers, en raison de l'indexation, est calculé en prenant 75% de la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) appliquée à chaque anniversaire de la date de signature du contrat. En 2011, la moyenne de l'IPC s'élève à 2,8% <sup>(1)</sup>.

### 1.6.2.4. Activité locative

En 2011, les activités de gestion d'actifs suivantes ont été menées :

(M€)	Surfaces (en m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés (en €/m <sup>2</sup> )
Libérations			
Locations	59 208	15,1	255
Renouvellements <sup>(1)</sup>	33 908	3,6	7

<sup>(1)</sup> Renouvellements réalisés 7,4% au-dessus/dessous des loyers en place.

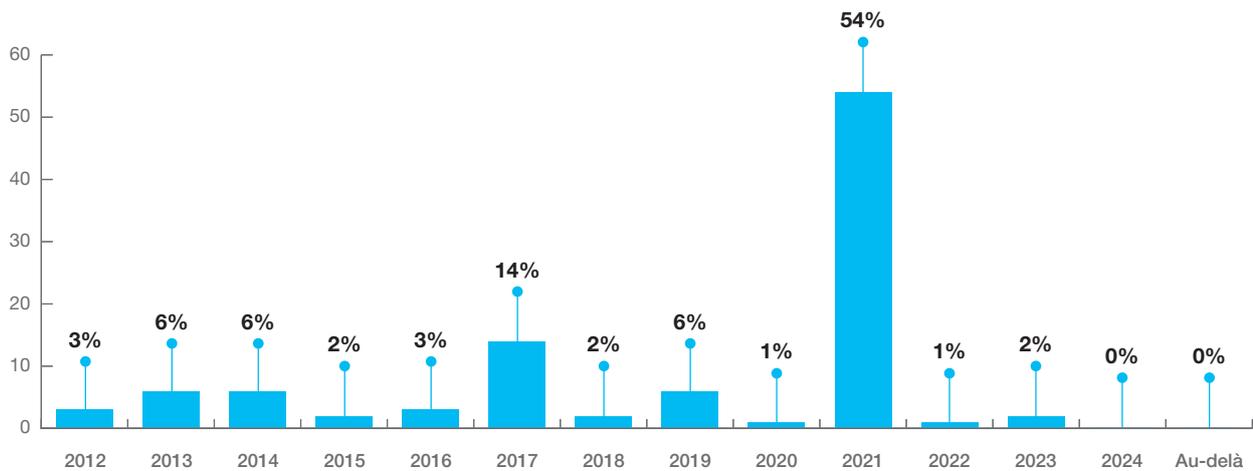
### 1.6.2.5. Échéancier et vacance

#### 1.6.2.5.1. Échéancier des baux : 7,8 années de durée résiduelle ferme des baux

Les loyers Bureaux Italie par date de fin de bail ferme en cours se répartissent de la façon suivante :

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	7,2	3,2%
2013	14,3	6,4%
2014	14,2	6,4%
2015	3,7	1,6%
2016	6,8	3,1%
2017	30,4	13,7%
2018	4,3	1,9%
2019	13,6	6,1%
2020	2,5	1,1%
2021	119,4	53,8%
2022	1,2	0,5%
2023	4,1	1,9%
2024	0,2	0,1%
Au-delà	0,0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>221,9</b>	<b>100,0%</b>

<sup>(1)</sup> Source ISTAT.



Les baux expirant au-delà de 2020 sont essentiellement liés à Telecom Italia. La durée résiduelle des baux atteint 7,8 années au 30 décembre 2011.

#### 1.6.2.5.2. Taux de vacance et typologie : 3,9% de vacance

La vacance financière spot au 31 décembre 2011 s'établit à 3,9% pour le portefeuille core alors qu'elle était de 2,9% au 31 décembre 2010.

#### 1.6.2.6. Impayés

(M€)	2010	2011
En % du loyer annualisé	1,7%	1,0%
En valeur	3,7	2,3

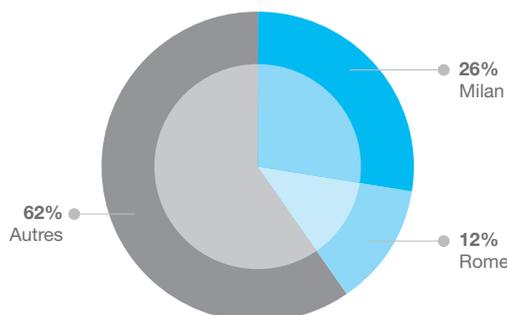
#### 1.6.2.7. Cessions et accords de cessions : 123 M€ HD, 9,3% au-dessus des valeurs d'expertise 2010

Un montant de ventes limité mais en ligne avec le niveau d'acquisition :

- + 9,3% au-dessus des valeurs d'expertise
- 5,0% de rendement sur les cessions et promesses
- 42% des cessions et accords de cession concernent des actifs Telecom Italia et contribuent à la réduction de la part de l'opérateur de télécommunications Italien comme premier locataire.

(M€)	Cessions	Accords de cessions	Total HD	Marge vs valeurs 2010	Rdt HD
Milan	31,4	0,0	31,4	0,1%	5,0%
Rome	14,9	0,0	14,9	10,0%	4,8%
Autres	49,9	26,6	76,5	13,5%	4,1%
<b>TOTAL</b>	<b>96,2</b>	<b>26,6</b>	<b>122,8</b>	<b>9,3%</b>	<b>4,4%</b>

En valeurs



#### 1.6.2.8. Acquisitions d'actifs HD : 111 M€

Sur 2011, Beni Stabili a réalisé les acquisitions suivantes :

- Via Pergolesi, situé à Milan (accord de cession signé en 2010)
- Via Bernina, situé à Milan
- Via Verri, deux commerces situés à Milan (tous deux loués)
- un centre commercial situé à Vigevano (Pavia) – Accord de cession signé en 2009. Acquisition effectuée en partenariat avec les filiales de Beni Stabili.

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition (M€)	Rdt HD <sup>(1)</sup>
6 543	Milan, via Pergolesi	Multilocataire	25,0	
14 083	Milan, via Bernina	Multilocataire	25,1	
1 164	Milan, via Verri	Multilocataire	21,0	
15 046	Vigevano, Il Ducale	Multilocataire	40,0	
<b>36 836</b>			<b>111,1</b>	<b>6,4%</b>

<sup>(1)</sup> À la date d'acquisition.

## 1.6.2.9. Projets de développement

### 1.6.2.9.1. Livraisons d'actifs

Au 1<sup>er</sup> semestre 2011, le projet de développement Galleria del Corso a été livré à Coin conformément aux engagements validés par les deux partenaires.

### 1.6.2.9.2. Projets engagés : 166 M€

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m <sup>2</sup> /an)	Prélocation (%)	Prix de revient (M€)
Milan – Garibaldi complex	Milan	Milan	23 194	2012	379,4	100,0%	166
<b>TOTAL</b>			<b>23 194</b>			<b>100,0%</b>	<b>166</b>

Le coût de revient du complexe Garibaldi, à Milan, s'élève à 166 M€. Les capex restant à décaisser sont de 46 M€ en 2012.

### 1.6.2.9.3. Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Horizon de livraison
Milan, San Nicolao	Milan	Milan	9 426	En fonction de la précommercialisation
Milan, Ripamonti (QP BS : 68,2%)	Milan	Milan	69 466	En fonction de la précommercialisation
Milan, Schievano	Milan	Milan	23 737	En fonction de la précommercialisation
<b>TOTAL</b>			<b>102 629</b>	

## 1.6.2.10. Valorisation du patrimoine

### 1.6.2.10.1. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2010	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD 2011
Portefeuille core	3 709,5	- 54,9	118,0	- 8,6	33,1	29,0	3 826,1
Portefeuille dynamique	353,0	- 8,3	- 8,0	- 84,3	1,2	- 38,7	214,9
<b>Sous-total</b>	<b>4 062,5</b>	<b>- 63,2</b>	<b>110,0</b>	<b>- 92,8</b>	<b>34,2</b>	<b>- 9,7</b>	<b>4 041,0</b>
Portefeuille de développement	269,0	- 18,2	0,0	- 0,5	45,4	9,7	305,5
<b>TOTAL</b>	<b>4 331,5</b>	<b>- 81,4</b>	<b>110,1</b>	<b>-93,3</b>	<b>79,6</b>	<b>0,0</b>	<b>4 346,5</b>

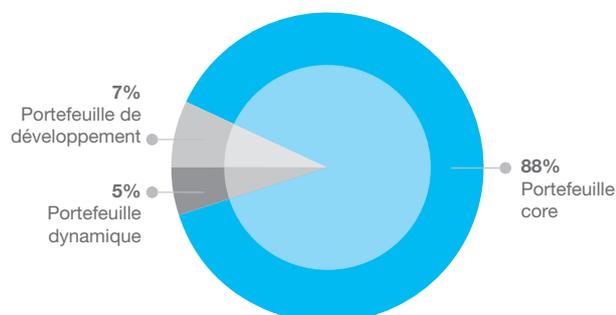
### 1.6.2.10.2. Évolution à périmètre constant : - 2%

La valeur du patrimoine de Beni Stabili a diminué de 2% à périmètre constant sur 2011.

(M€)	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2011 PdG	Var. 12 mois à pc <sup>(1)</sup>	Rdt HD 2010	Rdt HD 2011
Portefeuille core	3 709,5	3 826,1	1 946,7	- 1,5%	5,7%	5,7%
Portefeuille dynamique	353,0	214,9	109,3	- 5,4%	3,6%	2,3%
<b>Sous-total</b>	<b>4 062,5</b>	<b>4 041,0</b>	<b>2 056,0</b>	<b>- 1,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>
Portefeuille de développement	269,0	305,5	155,5	- 6,4%	1,7%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>4 331,5</b>	<b>4 346,5</b>	<b>2 211,5</b>	<b>- 2,0%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,1%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

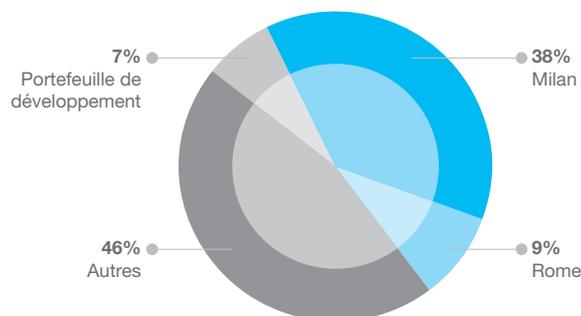
#### En valeurs



(M€)	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2011 PdG	Var. 12 mois à pc <sup>(1)</sup>	Rdt HD 2010	Rdt HD 2011
Milan et périphérie	1 644,2	1 664,4	846,8	- 1,7%	4,5%	4,5%
Rome	421,3	403,5	205,3	- 1,0%	5,4%	5,5%
Autres	1 997,1	1 973,1	1 003,9	- 1,9%	6,3%	6,4%
<b>Sous-total</b>	<b>4 062,5</b>	<b>4 041,0</b>	<b>2 056,0</b>	<b>- 1,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>
Portefeuille de développement	269,0	305,5	155,5	- 6,4%	1,6%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>4 331,5</b>	<b>4 346,5</b>	<b>2 211,5</b>	<b>- 2,0%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,1%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

#### En valeurs



### 1.6.3. MURS D'EXPLOITATION

Foncière des Murs, détenue à 25,95% par 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, des commerces d'exploitation et des loisirs. La politique d'investissement privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement sécurisé à ses actionnaires.

#### 1.6.3.1. Loyers comptabilisés

##### 1.6.3.1.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2010	Loyers 2011	Var. (%)	Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>	En % des loyers
Hôtels	753 397	178	118,6	117,1	- 1,3%		57%
Commerces d'exploitation	260 253	235	43,4	43,6	0,5%		21%
Loisirs	179 371	5	15,7	16,2	2,8%		8%
Santé	212 168	54	25,8	26,8	3,7%		13%
<b>TOTAL</b>	<b>1 405 189</b>	<b>472</b>	<b>203,5</b>	<b>203,6</b>	<b>0,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

##### 1.6.3.1.2. Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2010	Loyers 2011	Var. (%)	Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>	En % des loyers
Accor	706 215	160	118,6	113,3	- 4,4%		56%
Korian	193 205	50	22,7	23,6	3,9%		12%
Quick	47 141	106	18,9	19,1	1,2%		9%
Jardiland	186 072	58	16,4	16,4	0,3%		8%
Sunparks	133 558	4	12,6	12,9	2,4%		6%
Courtepaille	27 040	71	8,1	8,1	- 0,5%		4%
Club Med	45 813	1	3,1	3,3	4,3%		2%
Générale de Santé	18 963	4	3,1	3,2	2,4%		2%
B&B	47 182	18	0,0	3,8			2%
<b>TOTAL</b>	<b>1 405 189</b>	<b>472</b>	<b>203,5</b>	<b>203,6</b>	<b>0,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

##### 1.6.3.1.3. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2010	Loyers 2011	Var. (%)	Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>	En % des loyers
Paris QCA		0	0,6	0,3	- 47%		0%
Paris hors QCA	86 185	15	28,9	24,3	- 16%		12%
1 <sup>re</sup> couronne	107 558	28	25,5	25,2	- 1%		12%
2 <sup>e</sup> couronne	94 977	45	15,9	15,8	0%		8%
<b>Total IDF</b>	<b>288 720</b>	<b>88</b>	<b>70,8</b>	<b>65,5</b>	<b>- 7%</b>		<b>32%</b>
GMR	267 049	96	40,1	39,4	- 2%		19%
Autres Régions	565 822	255	68,4	68,5	0%		34%
Étranger	283 598	33	24,2	30,2	25%		15%
<b>TOTAL</b>	<b>1 405 189</b>	<b>472</b>	<b>203,5</b>	<b>203,6</b>	<b>0,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière des Murs s'établit à 203,6 M€ pour l'année 2011, stable par rapport à 2010. Cela s'explique par :

- des acquisitions/développements (+ 4,1 M€), principalement l'acquisition d'un portefeuille de 18 hôtels B&B en Allemagne, générant 3,8 M€ de loyers sur 2011
- des cessions (- 9,5 M€)
- et de l'indexation (+ 5,5 M€), dont 3,6 M€ sur le patrimoine Accor qui a progressé de 4,3% à périmètre constant.

## 1.6.3.2. Loyers annualisés

### 1.6.3.2.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)	En % des loyers
Hôtels	753 397	178	112,7	97,5	- 13%	53%
Commerces d'exploitation	260 253	235	43,4	44,2	2%	24%
Loisirs	179 371	5	16,0	16,6	3%	9%
Santé	212 168	54	27,2	27,1	0%	15%
<b>TOTAL</b>	<b>1 405 189</b>	<b>472</b>	<b>199,3</b>	<b>185,4</b>	<b>- 7,0%</b>	<b>100%</b>

### 1.6.3.2.2. Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)	En % des loyers
Accor	706 215	160	112,7	92,8	- 18%	50%
Korian	193 205	50	24,0	23,9	0%	13%
Quick	47 141	106	19,0	19,4	2%	10%
Jardiland	186 072	58	16,3	16,6	2%	9%
Sunparks	133 558	4	12,8	13,2	3%	7%
Courtepaille	27 040	71	8,1	8,2	2%	4%
Club Med	45 813	1	3,2	3,3	4%	2%
Générale de Santé	18 963	4	3,2	3,2	2%	2%
B&B	47 182	18		4,7		3%
<b>TOTAL</b>	<b>1 405 189</b>	<b>472</b>	<b>199,3</b>	<b>185,4</b>	<b>- 7,0%</b>	<b>100%</b>

### 1.6.3.2.3. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)	En % des loyers
Paris QCA	0	0	0,6	0,0	- 100%	0%
Paris hors QCA	86 185	15	25,3	20,4	- 19%	11%
1 <sup>re</sup> couronne	107 558	28	24,8	17,7	- 29%	10%
2 <sup>e</sup> couronne	94 977	45	15,8	14,4	- 9%	8%
<b>Total IDF</b>	<b>288 720</b>	<b>88</b>	<b>66,4</b>	<b>52,5</b>	<b>- 21%</b>	<b>28%</b>
GMR	267 049	96	39,3	36,1	- 8%	19%
Autres Régions	565 822	255	69,1	68,5	- 1%	37%
Étranger	283 598	33	24,5	28,3	16%	15%
<b>TOTAL</b>	<b>1 405 189</b>	<b>472</b>	<b>199,3</b>	<b>185,4</b>	<b>- 7,0%</b>	<b>100%</b>

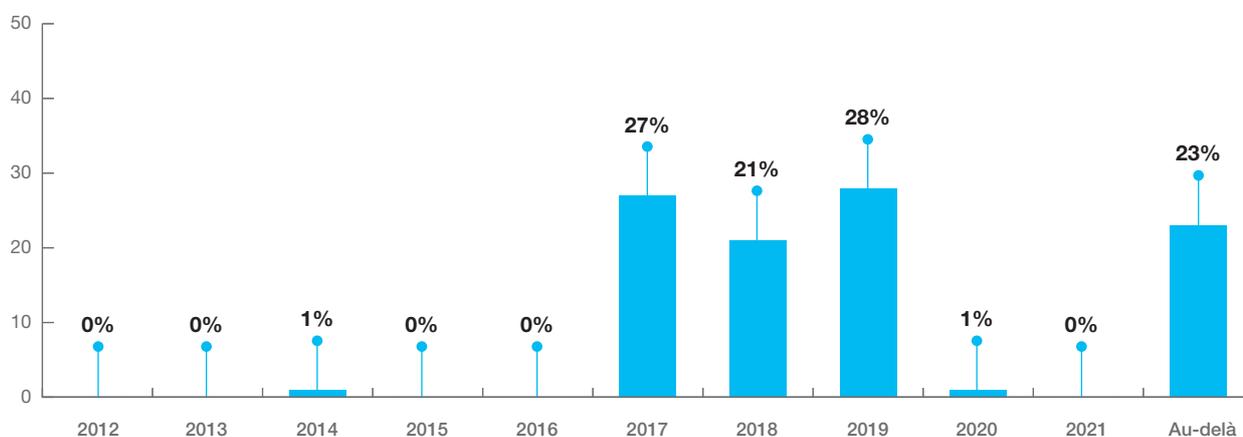
### 1.6.3.3. Indexation

L'ensemble des portefeuilles générant des loyers fixes a été indexé :

- le portefeuille Korian a connu une indexation en janvier 2011 basée sur l'IRL du T4 2010, qui a généré un impact positif de 1,5 M€ par rapport au 31 décembre 2010
- l'indexation de Jardiland, basée sur l'ILC pour un tiers et sur l'IRL pour deux tiers du portefeuille, a eu lieu en juillet 2011, générant un impact positif de 0,3 M€
- l'indexation des portefeuilles Quick et Courtepaille, basée sur l'ILC, est intervenue en octobre 2011

### 1.6.3.4. Échéancier des baux et vacance

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	0,0	0%
2013	0,0	0%
2014	1,1	1%
2015	0,0	0%
2016	0,0	0%
2017	49,9	27%
2018	39,0	21%
2019	51,7	28%
2020	1,6	1%
2021	0,0	0%
Au-delà	42,1	23%
<b>TOTAL</b>	<b>185,4</b>	<b>100%</b>



La durée résiduelle des baux est de 8 ans au 31 décembre 2011 contre 8,7 ans au 31 décembre 2010. La baisse mécanique de la durée est partiellement compensée par la signature de nouveaux baux, notamment sur les portefeuilles acquis. La vacance sur le portefeuille est nulle au 31 décembre 2011, comme elle l'était au 31 décembre 2010.

### 1.6.3.5. Impayés

Le portefeuille n'a pas connu d'impayés au cours de l'année 2011, comme au cours de l'année 2010.

### 1.6.3.6. Cessions et accords de cessions

En 2011, Foncière des Murs a cédé 28 hôtels Accor et 2 maisons de retraite pour un prix de 359 M€. Par ailleurs, des accords de cessions portant sur 12 actifs unitaires ont été signés, pour un total de 63,4 M€.

(M€)	Cessions	Accords de cessions	Total HD	Marge vs valeurs 2010	Rdt HD
Hôtels	347,1	48,1	395,2	3,5%	6,5%
Commerces d'exploitation		2,8	2,8	0,0%	4,1%
Loisirs			0,0	0,0%	
Santé	11,8	12,5	24,3	7,5%	5,8%
<b>TOTAL</b>	<b>358,9</b>	<b>63,4</b>	<b>422,3</b>	<b>3,7%</b>	<b>6,4%</b>

### 1.6.3.7. Acquisitions d'actifs HD

Foncière des Murs a réalisé, en 2011, l'acquisition de 18 hôtels exploités par B&B en Allemagne, pour 61,9 M€ Hors Droits avec un rendement de 7,6%. Ce portefeuille est détenu à 100% par Foncière des Murs.

Au cours l'année 2011, Foncière des Murs a également finalisé l'opération d'acquisition d'un portefeuille de 32 hôtels Campanile situés en France, auprès du groupe Louvre Hôtels, en loyers variables sur chiffre d'affaires. La transaction s'élève à un montant total de 170,4 M€ (travaux inclus) portée à 80,1% par Predica et Pacifica et à 19,9% par Foncière des Murs.

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition <sup>(1)</sup> (M€)	Rdt HD <sup>(2)</sup>	Valeur 2011
47 182	Allemagne	B&B	62	7,6%	67
na	France	Campanile	34	7,5%	na
<b>TOTAL</b>			<b>96</b>	<b>7,5%</b>	

<sup>(1)</sup> Quote-part Foncière des Murs.

<sup>(2)</sup> À la date d'acquisition.

### 1.6.3.8. Projets de développement

#### 1.6.3.8.1. Projets engagés : 49 M€ pré-loués à 100%

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m <sup>2</sup> /an)	Prélocation (%)	Prix de revient (M€)
B&B Porte des Lilas	Paris	Paris	5 562	2013	269,7	100,0%	21,3
Korian Clinique Saint-Mandé	Saint-Mandé	IDF	5 907	2013	287,8	100,0%	23,8
Extensions Accor	Aix-en-Provence + Yutz	Multisites	1 579	2012	190,0	100,0%	3,5
<b>TOTAL</b>			<b>13 048</b>			<b>100,0%</b>	<b>48,61</b>

### 1.6.3.9. Valorisation du patrimoine

#### 1.6.3.9.1. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2010	Rdt HD 2010	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2011
Actifs en exploitation	3 124,2	6,4%	83,0	80,9	- 348,1	8,7	2 948,7
Actifs en développement							
<b>TOTAL</b>	<b>3 124,2</b>	<b>6,4%</b>	<b>83,0</b>	<b>80,9</b>	<b>- 348,1</b>	<b>8,7</b>	<b>2 948,7</b>

Au 31 décembre 2011, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2 949 M€ Hors Droits, en hausse à périmètre constant, de 3,8% sur l'année. La progression des valeurs s'explique principalement par la hausse du chiffre d'affaires des hôtels Accor (+ 4,3%), et les indexations pour les actifs à loyer fixe.

### 1.6.3.9.2. Évolution à périmètre constant

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une progression de 4,5% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2010. Cette variation est principalement liée à la hausse de 4,3% à périmètre constant des loyers variables sur 12 mois, cohérente avec la progression du chiffre d'affaires Accor.

Le secteur de la santé progresse de 4,3% sur 12 mois, sous l'effet combiné de la progression de loyers de 1,1%, liée à l'indexation de la période, et de la baisse des taux de rendement.

(M€)	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2011 PdG	Var. 12 mois à pc <sup>(1)</sup>	Rdt HD 2010	Rdt HD 2011	En % de la valeur
Hôtels	1 783	1 581	410	4,5%	6,4%	6,2%	54%
Commerces d'exploitation	677	692	180	2,5%	6,4%	6,4%	23%
Loisirs	247	253	66	2,8%	6,5%	6,5%	9%
Santé	418	423	110	4,3%	6,5%	6,3%	14%
<b>TOTAL</b>	<b>3 124</b>	<b>2 949</b>	<b>765</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

## 1.6.4. LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique, détenue par Foncière des Régions à 81,7% au 31 décembre 2011, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités.

### 1.6.4.1. Loyers comptabilisés

#### 1.6.4.1.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2010	Loyers 2011	Var. (%)	Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>	En % des loyers
Logistique France	1 032 218	28	45,1	45,0	- 0,2%		53%
Logistique Allemagne	204 170	7	8,7	8,9	2,5%		10%
Locaux d'activités	234 212	4	17,7	17,1	- 3,7%		20%
Garonor	305 523	1	15,1	14,2	- 5,9%		17%
<b>TOTAL</b>	<b>1 776 123</b>	<b>40</b>	<b>86,6</b>	<b>85,2</b>	<b>- 1,6%</b>	<b>- 1,2%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

Les loyers au 31 décembre 2011 s'élèvent à 85,2 M€, soit une diminution de 1,6% par rapport au 31 décembre 2010. Cette variation s'explique par :

- la cession du bâtiment 22 à Aulnay (- 0,2 M€)
  - le développement de Aulnay (- 0,2 M€)
  - l'indexation (+ 0,4 M€)
  - entrées-sorties de locataires (- 1,5 M€)
- } Périmètre constant de - 1,2%

### 1.6.4.1.2. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2010	Loyers 2011	Var. (%)	Var. (%) à pc <sup>(1)</sup>	En % des loyers
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	na		0%
Paris hors QCA	85 421	3	10,7	10,4	- 2,1%		12%
1 <sup>re</sup> couronne	213 620	2	10,8	9,9	- 8,8%		12%
2 <sup>e</sup> couronne	711 817	12	36,8	35,7	- 3,0%		42%
<b>Total IDF</b>	<b>1 010 858</b>	<b>17</b>	<b>58,3</b>	<b>56,1</b>	<b>- 3,9%</b>		<b>66%</b>
Nord-Ouest	69 609	4	3,3	3,4	5,6%		4%
Rhône-Alpes	323 910	9	10,6	10,4	- 2,0%		12%
PACA	167 576	3	5,7	6,4	12,2%		7%
Allemagne	204 170	7	8,7	8,9	2,5%		10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 776 123</b>	<b>40</b>	<b>86,6</b>	<b>85,2</b>	<b>- 1,6%</b>	<b>- 1,2%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

### 1.6.4.2. Loyers annualisés

#### 1.6.4.2.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)	En % des loyers
Logistique France	1 032 218	28	46,2	47,1	1,8%	54%
Logistique Allemagne	204 170	7	9,2	9,2	0,3%	11%
Locaux d'activités	234 212	4	17,5	17,8	1,6%	20%
Garonor	305 523	1	15,1	12,9	- 14,7%	15%
<b>TOTAL</b>	<b>1 776 123</b>	<b>40</b>	<b>88,1</b>	<b>87,0</b>	<b>- 1,2%</b>	<b>100%</b>

#### 1.6.4.2.2. Répartition géographique : IDF représente 65% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)	En % des loyers
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	na	0%
Paris hors QCA	85 421	3	10,8	10,9	0,5%	13%
1 <sup>re</sup> couronne	213 620	2	10,5	10,4	- 0,9%	12%
2 <sup>e</sup> couronne	711 817	12	37,0	35,4	- 4,4%	41%
<b>Total IDF</b>	<b>1 010 858</b>	<b>17</b>	<b>58,4</b>	<b>56,7</b>	<b>- 2,8%</b>	<b>65%</b>
Nord-Ouest	69 609	4	3,5	3,5	- 0,2%	4%
Rhône-Alpes	323 910	9	10,7	10,8	1,1%	12%
PACA	167 576	3	6,3	6,8	7,2%	8%
Allemagne	204 170	7	9,2	9,2	0,3%	11%
<b>TOTAL</b>	<b>1 776 123</b>	<b>40</b>	<b>88,1</b>	<b>87,0</b>	<b>- 1,2%</b>	<b>100%</b>

### 1.6.4.2.3. Répartition par locataire : les 10 plus grands comptes représentent 34% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010	Loyers annualisés 2011	Var. (%)	En % des loyers totaux
Kuehne + Nagel	127 443	5	5,5	6,4	16,5%	7,4%
La Poste	65 840	5	3,8	3,9	1,3%	4,5%
Geodis	49 091	5	3,2	3,7	17,3%	4,3%
DHL	66 436	4	3,8	3,3	- 13,4%	3,8%
Castorama	86 824	1	3,2	3,2	0,0%	3,7%
Volkswagen	45 033	1	2,2	2,2	0,0%	2,5%
CAT	36 084	2	2,0	2,0	0,2%	2,2%
Vente-privée.com	40 846	1	1,8	1,8	2,0%	2,1%
Easydis	32 500	1	1,7	1,7	2,0%	2,0%
Décathlon	24 939	1	1,5	1,5	0,0%	1,7%
<b>TOTAL</b>	<b>575 036</b>	<b>26</b>	<b>28,6</b>	<b>29,7</b>	<b>3,7%</b>	<b>34,2%</b>

### 1.6.4.3. Indexation

Les indices utilisés dans le calcul de l'indexation sont l'Indice du Coût de la Construction en France et l'Indice des Prix à la Consommation en Allemagne. Sur la totalité du patrimoine, une quinzaine de locataires ont une indexation encadrée qui varie majoritairement entre 1,5% et 3,5%.

### 1.6.4.4. Activité locative

L'activité locative de l'année 2011 a été importante avec la signature de près de 261 000 m<sup>2</sup> de baux pour 12,4 M€ de loyers, dont la répartition est la suivante :

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m <sup>2</sup> )
Libérations	202 327	11,1	55
Locations	217 529	10,3	49
Renouvellements	43 935	2,1	47

Sur l'année 2011, par portefeuille :

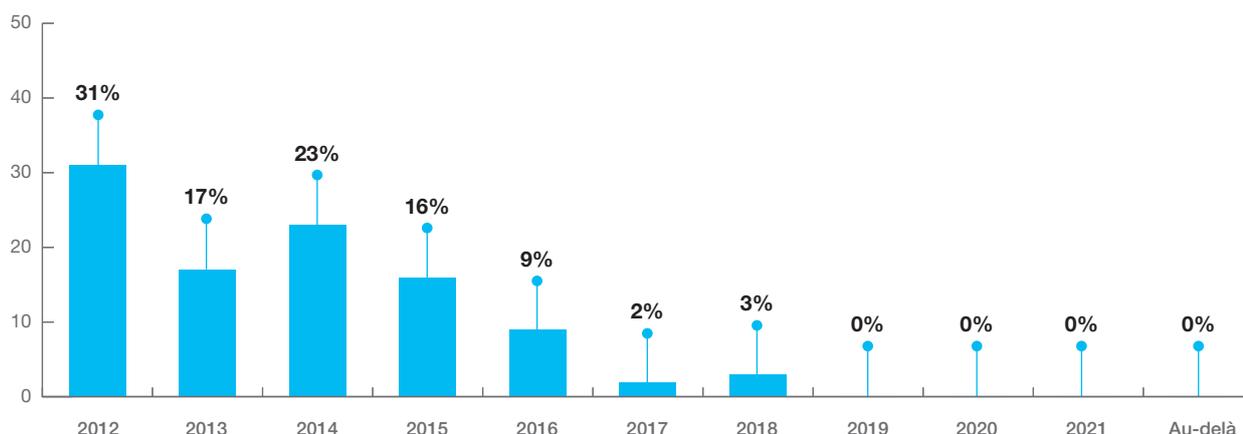
- 12,3% des loyers en Logistique ont été renégociés ou renouvelés, soit 6,9 M€ de loyer annuel
- 14,6% des loyers en Locaux d'activités ont été renégociés ou renouvelés, soit 2,6 M€ de loyer annuel
- 12,8% des loyers sur Garonor Aulnay ont été renégociés ou renouvelés, soit 1,6 M€ de loyer annuel.

### 1.6.4.5. Échéancier et vacance

#### 1.6.4.5.1. Échéancier des baux : 2 ans et 2 mois de durée résiduelle ferme des baux

La durée résiduelle ferme des baux en place est de 2 ans et 2 mois (2 ans et 7 mois sur l'activité Logistique, 1 an et 10 mois sur l'activité Locaux d'activités et 1 an et 10 mois sur Garonor Aulnay) au 31 décembre 2011, et présente le profil suivant :

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2012	26,9	31%
2013	14,9	17%
2014	19,9	23%
2015	13,8	16%
2016	7,5	9%
2017	1,3	2%
2018	2,6	3%
2019	0,0	0%
2020	0,0	0%
2021	0,0	0%
Au-delà	0,1	0%
<b>TOTAL</b>	<b>87,0</b>	<b>100%</b>



#### 1.6.4.5.2. Taux de vacance et typologie : amélioration du taux d'occupation à 91,4%

Sur le patrimoine en exploitation, le taux de vacance financier s'élève à 8,6% au 31 décembre 2011 contre 10,4% au 31 décembre 2010. Cette amélioration du taux de vacance est liée à la signature de nouveaux baux principalement sur Pantin, Saint-Quentin Fallavier, Bollène, Genas et Saint-Ouen-l'Aumône. Par segment, la vacance financière sur le patrimoine en exploitation est la suivante :

(%)	2010	2011
Logistique France	11,5%	8,5%
Logistique Allemagne	0,6%	1,0%
Locaux d'activités	12,6%	9,9%
Garonor	9,9%	11,9%
<b>TOTAL</b>	<b>10,4%</b>	<b>8,6%</b>

#### 1.6.4.6. Impayés

(M€)	2010	2011
En % du loyer annualisé	6,1%	3,7%
En valeur	5,4	3,2

Les impayés au 31 décembre 2011 sont de 3,2 M€, en diminution par rapport au 31 décembre 2010.

#### 1.6.4.7. Cessions et accords de cessions

(M€)	Cessions	Accords de cessions	Total HD	Marge vs valeurs 2010	Rdt HD
Tri-Postal	8,7		8,7	0,0%	0,0%
La Halle Sernam	9,5		9,5	0,0%	0,0%
B22 Garonor Aulnay	17,0		17,0	6,3%	8,7%
<b>TOTAL</b>	<b>35,2</b>	<b>0,0</b>	<b>35,2</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,2%</b>

Foncière Europe Logistique a cédé trois actifs dans le courant de l'année 2011 :

- l'actif Tripostal le 7 mars 2011 pour 8,7 M€
- l'actif la Halle Sernam le 13 décembre 2011 pour 9,5 M€
- le bâtiment 22 à Aulnay pour 17 M€.

### 1.6.4.8. Projets de développement

Foncière Europe Logistique a lancé deux chantiers importants au cours de l'année 2011 :

- réhabilitation du Citrail à Pantin (149 000 m<sup>2</sup>) pour un budget total de 23,7 M€ et une livraison prévue fin 2012
- redéveloppement de Garonor : trois BEFA signés en 2011 avec Transport Vaquier (9 190 m<sup>2</sup>), AFT Iftim (1 750 m<sup>2</sup>) et Agora (16 355 m<sup>2</sup>), marquant le début du redéveloppement de la partie Sud du site pour un budget total de 19 M€ et une livraison prévue en 2012 et début 2013.

De plus, elle détient deux fonciers à Bollène et Dunkerque, dont les futurs bâtiments seront mis en construction au fur et à mesure de leur commercialisation.

#### 1.6.4.8.1. Projets engagés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison	Loyers cibles (€/m <sup>2</sup> /an)	Prélocation (%)	Prix de revient (M€)
Garonor N01 Vaquier	Aulnay-sous-Bois	IDF	9 190	2012	60	100%	8,2
Garonor AFT IFTIM	Aulnay-sous-Bois	IDF	1 765	2012	164	100%	3,5
Garonor N02 Phase 1	Aulnay-sous-Bois	IDF	16 355	2012	61	100%	11,7
<b>TOTAL</b>			<b>27 310</b>				<b>23,3</b>

#### 1.6.4.8.2. Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m <sup>2</sup> )	Horizon de livraison
Garonor N02 Phase 2	Aulnay-sous-Bois	IDF	25 073	2014
Garonor N03	Aulnay-sous-Bois	IDF	43 950	2013
Garonor N06	Aulnay-sous-Bois	IDF	5 580	2013
Bollène	Bollène	Régions	70 000	2013
<b>TOTAL</b>			<b>144 603</b>	

### 1.6.4.9. Valorisation du patrimoine

#### 1.6.4.9.1. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2010	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2011
Logistique France	622,4	- 6,4	0,0	0,0	3,8	619,8
Logistique Allemagne	107,8	- 1,2	0,0	0,0	0,6	107,2
Locaux d'activités	232,3	- 4,7	0,0	0,0	9,3	236,9
Garonor	200,2	- 2,7	0,0	- 16,0	2,1	183,5
<b>Actifs en exploitation</b>	<b>1 162,7</b>	<b>- 15,0</b>	<b>0,0</b>	<b>- 16,0</b>	<b>15,7</b>	<b>1 147,4</b>
Triname (non exploité)	18,2	0,0	0,0	- 18,2	0,0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>1 180,9</b>	<b>- 15,0</b>	<b>0,0</b>	<b>- 34,2</b>	<b>15,7</b>	<b>1 147,4</b>

### 1.6.4.9.2. Évolution à périmètre constant

La variation globale des valeurs d'expertise à périmètre constant sur 1 an est en légère contraction de - 0,9% sur le portefeuille.

L'ensemble du patrimoine en exploitation est valorisé sur la base d'un rendement sur loyer annualisé à 7,6% au 31 décembre 2011, stable par rapport au 31 décembre 2010.

(M€)	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2011 PdG	Var. 12 mois à pc <sup>(1)</sup>	Rdt HD 2010	Rdt HD 2011	En % de la valeur
Logistique France	622,4	619,8	506,2	- 0,8%	7,4%	7,6%	54%
Logistique Allemagne	107,8	107,2	87,6	- 0,6%	8,5%	8,6%	9%
Locaux d'activités	232,3	236,9	193,5	- 1,3%	7,4%	7,5%	21%
Garonor	200,2	183,5	149,9	- 0,6%	7,5%	7,4%	16%
<b>Actifs en exploitation</b>	<b>1 162,7</b>	<b>1 147,4</b>	<b>937,1</b>	<b>- 0,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>100%</b>
Triname (non exploité)	18,2	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1 180,9</b>	<b>1 147,4</b>	<b>937,1</b>	<b>- 0,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

(M€)	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2011 PdG	Var. 12 mois à pc <sup>(1)</sup>	Rdt HD 2010	Rdt HD 2011	En % de la valeur
Paris QCA	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Paris hors QCA	127,3	127,9	104,5	0,5%	8,5%	8,5%	11%
1 <sup>re</sup> couronne	150,0	156,6	127,9	- 2,3%	6,8%	6,7%	14%
2 <sup>e</sup> couronne	471,5	453,0	370,0	- 0,6%	7,8%	8,0%	39%
<b>Total IDF</b>	<b>748,8</b>	<b>737,5</b>	<b>602,4</b>	<b>- 0,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,7%</b>	<b>64%</b>
Nord-Ouest	45,0	46,1	37,7	2,5%	7,8%	7,6%	4%
Rhone-Alpes	176,8	171,4	140,0	- 3,0%	6,0%	6,3%	15%
PACA	84,3	85,1	69,5	0,9%	7,6%	8,0%	7%
Allemagne	107,8	107,2	87,6	- 0,6%	8,5%	8,6%	9%
<b>Actifs en exploitation</b>	<b>1 162,7</b>	<b>1 147,4</b>	<b>937,1</b>	<b>- 0,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>100%</b>
Triname (non exploité)	18,2	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1 180,9</b>	<b>1 147,4</b>	<b>937,1</b>	<b>- 0,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant.

## 1.7. 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 murs d'exploitation, de sites de logistique, de locaux d'activités et de parkings.

Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Conseil d'Administration depuis l'Assemblée Générale du 31 janvier 2011 qui a modifié l'ancienne gouvernance composée d'un Conseil de Surveillance et d'un Directoire.

Elle est consolidée en mise en équivalence par Delfin.

### 1.7.1. COMPTES CONSOLIDÉS

#### 1.7.1.1. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation de Foncière des Régions comprend des sociétés situées en France et dans cinq pays européens (en Italie pour les Bureaux, en Allemagne pour la Logistique, au Portugal et en Belgique pour les Murs d'Exploitation et au Luxembourg). Les principales modifications des pourcentages de détention au cours de l'exercice sont les suivantes :

Filiales	2010	2011
Foncière Développement Logements	34,1%	33,6%
Foncière des Murs	25,1%	26,0%
Foncière Europe Logistique	67,1%	81,7%
Beni Stabili	50,9%	50,9%
CB 21	75,0%	75,0%
Urbis Park	59,5%	59,5%

Le taux de détention moyen à fin 2011 de Foncière des Régions dans Beni Stabili est de 50,9% contre un taux moyen de 59,98% au 31 décembre 2010. Le taux de détention de Foncière des Régions dans Beni Stabili est en effet passé de 73,1% au 31 décembre 2009 à 50,88% au 31 décembre 2010, suite à la cession d'une partie des actions et à la distribution du dividende Foncière des Régions partiellement en actions Beni Stabili.

En mai 2011, Foncière des Régions a acquis 14,59% complémentaires dans Foncière Europe Logistique et porte ainsi sa participation à 81,69% au 31 décembre 2011. Le taux moyen de détention sur la période s'élève à 76% contre 61,67% en 2010.

Foncière des Régions a renforcé sa participation dans Foncière des Murs : 26% au 31 décembre 2011 contre 25,1% au 31 décembre 2010.

#### 1.7.1.2. Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 22 février 2012.

Les états financiers consolidés annuels ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « Présentation des États financiers », telle qu'adoptée par l'Union européenne.

### 1.7.1.3. Compte de résultat EPRA

(M€)	Données consolidées		Données PdG		Var. PdG
	2010	2011	2010	2011	%
<b>LOYERS</b>	<b>789,7</b>	<b>786,9</b>	<b>521,3</b>	<b>499,7</b>	<b>- 4,1%</b>
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>- 23,5</b>	<b>- 21,8</b>	<b>- 17,2</b>	<b>- 14,6</b>	<b>- 15%</b>
Charges sur immeubles	- 9,1	- 8,5	- 6,0	- 5,9	- 2%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 5,9	- 5,1	- 4,2	- 3,3	- 21%
<b>Loyers nets</b>	<b>751,0</b>	<b>751,5</b>	<b>493,9</b>	<b>475,8</b>	<b>- 4%</b>
<i>soit un taux de charge</i>	<i>4,9%</i>	<i>4,5%</i>	<i>5,3%</i>	<i>4,8%</i>	
Revenus de gestion et d'administration	24,2	27,5	27,0	26,3	- 3%
Frais liés à l'activité	- 5,8	- 4,4	- 4,5	- 3,5	- 22%
Frais de structure	- 76,3	- 76,3	- 62,4	- 59,9	- 4%
Frais de développement	- 0,1	- 1,2	0,0	- 0,9	100%
<b>Coût de fonctionnement net</b>	<b>- 58,0</b>	<b>- 54,4</b>	<b>- 39,9</b>	<b>- 38,0</b>	<b>- 5%</b>
Résultat des autres activités	16,0	18,6	10,4	12,0	15%
Amortissements des biens d'exploitation	- 3,2	- 16,4	- 2,2	- 10,8	391%
Variation nette des provisions et autres	33,8	30,2	26,3	13,7	- 48%
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>739,7</b>	<b>729,4</b>	<b>488,5</b>	<b>452,8</b>	<b>- 7%</b>
Résultat net des immeubles en stock	- 5,5	- 5,3	- 3,2	- 2,9	- 9%
Résultat des cessions d'actifs	4,4	16,0	2,8	6,0	114%
Résultat des ajustements de valeurs	537,4	102,4	378,1	66,8	- 82%
Résultat de cession de titres	0,0	0,6	0,2	0,2	0%
Résultat des variations de périmètre	11,9	- 0,2	12,1	- 0,1	- 101%
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>1 287,9</b>	<b>842,9</b>	<b>878,5</b>	<b>522,7</b>	<b>- 41%</b>
Résultat des sociétés non consolidées	3,6	23,7	1,7	23,7	1 294%
Coût de l'endettement financier net	- 341,3	- 312,1	- 219,4	- 191,9	- 13%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 76,2	- 117,8	- 52,0	- 52,8	2%
Actualisation des dettes et créances	- 6,9	- 2,8	- 4,3	- 2,8	- 35%
Variation nette des provisions financières et autres	- 23,7	- 29,3	- 15,4	- 19,6	27%
Quote-part de résultat des entreprises associées	41,7	62,1	40,1	61,3	53%
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>885,0</b>	<b>466,6</b>	<b>629,2</b>	<b>340,6</b>	<b>- 46%</b>
Impôts différés	32,8	26,7	25,8	22,0	- 15%
Impôts sur les sociétés	- 46,4	- 24,4	- 27,8	- 13,2	- 53%
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>871,4</b>	<b>468,9</b>	<b>627,2</b>	<b>349,5</b>	<b>- 44%</b>
Intérêts minoritaires	- 244,2	- 119,4	0,0	0,0	
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE</b>	<b>627,2</b>	<b>349,5</b>	<b>627,2</b>	<b>349,5</b>	<b>- 44%</b>

#### 1.7.1.3.1. Loyers

En part du groupe, les loyers diminuent de 4,1% à 500 M€ (vs 521 M€), essentiellement du fait de la baisse du pourcentage de détention dans Beni Stabili.

La mise en service de la Tour CB 21 au second semestre 2010 (+ 9,3 M€ en 2011), l'impact des loyers de Carré Suffren (+ 6,7 M€), les acquisitions du siège de Degrémont (Rueil-Malmaison) et de l'actif Issy Grenelle (+ 3,3 M€) ont partiellement compensé l'effet des ventes et de la vacance de l'activité Bureaux France.

L'augmentation du taux de détention de Foncière Europe Logistique en mai 2011 a eu par ailleurs un impact de + 7 M€ sur les loyers en part du groupe pour l'exercice. Les

loyers de l'activité Murs d'exploitation sont stables du fait de la bonne progression des loyers issus de l'hôtellerie qui compensent l'effet des ventes.

En données consolidées, les loyers diminuent de 0,3% (- 2,7 M€) :

- Murs d'exploitation : + 0,1 M€
- Bureaux Italie : + 1,8 M€ (+ 0,8%)
- Bureaux France : - 3,3 M€ (- 1,1%)
- Logistique et Locaux d'Activité : - 1,4 M€ (- 1,6%).

### 1.7.1.3.2. Coûts de fonctionnement

(M€)	2010		2011		Var. (%)	
	PdG	Total	PdG	Total	PdG	Total
Revenus de gestion et d'administration	27,0	24,2	26,3	27,5	- 2,6%	13,6%
Frais liés à l'activité	- 4,5	- 5,8	- 3,5	- 4,4	- 22,2%	- 24,1%
Frais de structure	- 62,4	- 76,3	- 59,9	- 76,3	- 4,0%	0,0%
Frais de développement	0,0	- 0,1	- 0,9	- 1,2	na	na
<b>TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>- 39,9</b>	<b>- 58,0</b>	<b>- 38,0</b>	<b>- 54,4</b>	<b>- 4,8%</b>	<b>- 6,2%</b>

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 38,0 M€ en part du groupe au 31 décembre 2011 (54,4 M€ en consolidé) contre 39,9 M€ au 31 décembre 2010 (57,9 M€ en consolidé), soit une baisse de 6%.

Les revenus de gestion et d'administration en part du groupe incluent majoritairement les prestations de service facturées aux filiales (à hauteur de la quote-part des minoritaires), les honoraires de Property Management, les prestations de la société de gestion de fonds Beni Stabili Gestioni SGR et les honoraires d'asset management.

Les frais de structure, en baisse de 4% (en part du groupe), traduisant la maîtrise de nos coûts, sont principalement composés de la masse salariale, des honoraires de conseil, des honoraires des commissaires aux comptes, du coût des locaux, de la communication et de l'informatique.

#### 1.7.1.3.3. Revenus des autres activités

Les revenus des autres activités concernent les activités parkings pour 16 M€ (9,4 M€ en part du groupe contre 8,2 M€ en décembre 2010) et de crédit-bail pour 2,6 M€. L'activité parkings a généré des recettes complémentaires pour 9,3 M€ suite à l'acquisition du groupe SPF en décembre 2010 et une augmentation d'environ 7% du chiffre d'affaires des parkings existants.

#### 1.7.1.3.7. Quote-part de résultat des entreprises associées

Sociétés	En % de détention	Valeur 2011	Contribution aux résultats	Valeur 2010	Var. (%)
Foncière Développement Logements	33,63%	452,9	33,5	419,2	8,0%
Altarea <sup>(1)</sup>	12,06%	0,0	27,7	107,6	- 100,0%
OPCI Foncière des Murs	19,90%	61,1	0,5	21,1	189,6%
Autres participations		9,4	0,3	8,7	8,0%
<b>TOTAL</b>		<b>523,3</b>	<b>62,1</b>	<b>556,6</b>	<b>- 6,0%</b>

<sup>(1)</sup> Déconsolidée au 31 décembre 2011.

#### 1.7.1.3.4. Amortissements et provisions

Les dotations aux amortissements et aux provisions de la période sont constituées principalement des amortissements sur les immeubles d'exploitation et sur les parkings.

#### 1.7.1.3.5. Variation de juste valeur des actifs

Le compte de résultat enregistre les variations de valeurs des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'exercice 2011, la variation de juste valeur des actifs de placement est positive de 66,8 M€ en part du groupe (102,4 M€ en consolidé) contre 378,1 M€ en part du groupe en 2010 (537,4 M€).

Le résultat opérationnel part du groupe s'élève ainsi à 522,8 M€ contre 878,5 M€ en 2010.

#### 1.7.1.3.6. Agrégats financiers

Les frais financiers s'établissent à 191,9 M€ en part du groupe (vs 219,4 M€) et à 312,1 M€ en consolidé (vs 341,3 M€). Cette forte baisse résulte essentiellement du désendettement et de l'amélioration du coût de la dette suite à l'émission de l'ORNANE au premier semestre 2011.

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 52,8 M€ en pdg (- 117,8 M€ en consolidé) au 31 décembre 2011 contre - 52 M€ en pdg (- 76,2 M€ en consolidé) au 31 décembre 2010. Celle-ci fait suite à la baisse des taux longs entre les deux périodes.

### 1.7.1.3.8. Fiscalité

La fiscalité constatée correspond à celle :

- des sociétés étrangères ne bénéficiant pas de régime spécifique aux activités immobilières
- des filiales françaises n'ayant pas opté pour le régime SIIC
- des filiales françaises SIIC ou italiennes possédant une activité taxable.

### 1.7.1.3.9. Résultat net récurrent EPRA

PdG (M€)	2010	2011	Var.	%
<b>LOYERS NETS</b>	<b>493,9</b>	<b>475,8</b>	<b>- 18,1</b>	<b>- 3,7%</b>
<b>Coûts de fonctionnement nets</b>	<b>- 37,9</b>	<b>- 36,4</b>	<b>1,5</b>	<b>- 4,0%</b>
Résultat des autres activités	10,4	12,0	1,6	15,4%
Variation nettes des provisions et autres	0,0	- 0,3	- 0,3	
Coût de l'endettement financier net	- 202,7	- 192,5	10,2	- 5,0%
Résultat net récurrent des sociétés MEE	37,2	33,7	- 3,5	- 9,4%
Impôts récurrents	- 23,0	- 4,2	18,8	- 81,7%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA</b>	<b>277,8</b>	<b>288,1</b>	<b>10,3</b>	<b>3,7%</b>
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA/ACTION</b>	<b>5,33</b>	<b>5,23</b>	<b>- 0,1</b>	<b>- 1,9%</b>
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	378,1	66,8	- 311,3	- 82,3%
Autres variations de valeur d'actifs	2,9	27,6	24,7	851,7%
Variation de juste valeur des IF	- 52,0	- 52,8	- 0,8	1,5%
Autres	- 0,6	6,8	7,4	- 1 233,3%
Impôts non récurrents	21,0	13,0	- 8,0	-38,1%
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>627,2</b>	<b>349,5</b>	<b>- 277,7</b>	<b>- 44%</b>

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR EPRA
<b>LOYERS NETS</b>	<b>475,8</b>		<b>475,8</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>- 38,0</b>	<b>1,6</b>	<b>- 36,4</b>
Résultat des autres activités	12,0		12,0
Amortissement des biens d'exploitation	- 10,8	10,8	0,0
Variation nette des provisions et autres	13,7	- 14,1	- 0,3
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>452,8</b>	<b>- 1,7</b>	<b>451,1</b>
Résultat net des immeubles en stock	- 2,9	2,9	0,0
Résultat des cessions d'actifs	6,0	- 6,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	66,8	- 66,8	0,0
Résultat des cessions de titres	0,2	- 0,2	0,0
Résultat des variations de périmètre	- 0,1	0,1	0,0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>522,7</b>	<b>- 71,7</b>	<b>451,1</b>
Résultat des sociétés non consolidées	23,7	- 23,7	0,0
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>- 191,9</b>	<b>- 0,6</b>	<b>- 192,5</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 52,8	52,8	0,0
Actualisation des dettes et créances	- 2,8	2,8	0,0
Variation nette des provisions financières	- 19,6	19,6	0,0
<b>Quote-part de résultat des sociétés MEE</b>	<b>61,3</b>	<b>- 27,6 <sup>(1)</sup></b>	<b>33,7</b>
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>340,6</b>	<b>- 48,4</b>	<b>292,3</b>
Impôts différés	22,1	- 22,1	0,0
<b>Impôts sur les sociétés</b>	<b>- 13,3</b>	<b>9,1</b>	<b>- 4,2</b>
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>349,5</b>	<b>- 61,3</b>	<b>288,2</b>

<sup>(1)</sup> Part non cash du résultat des sociétés mises en équivalence.

## 1.7.1.4. Bilan

### 1.7.1.4.1. Bilan consolidé (format EPRA)

(M€)	2010	2011	2010	2011
<b>Actifs non-courants</b>			Capitaux propres	
			Capital	164,8
Actifs incorporels	165,0	160,5	Primes d'émission de fusion, d'apport	2 261,9
			Actions propres	- 4,8
Actifs corporels	157,2	127,7	Réserves consolidées	815,1
Immeubles de placement	11 801,6	11 517,5	Résultats	627,2
			<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>3 864,3</b>
Actifs financiers	87,6	228,8	Intérêts minoritaires	2 163,4
Participation dans les entreprises associées	556,6	523,3	<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>6 027,7</b>
Impôts différés Actif	29,2	46,8		
Instrument financiers	34,8	13,5	<b>Passifs non-courants</b>	
			Emprunts long terme	6 893,0
			Instrument financiers	563,7
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>12 832,1</b>	<b>12 618,1</b>	Impôts différés passifs	144,2
<b>Actifs courants</b>			Engagement de retraite et autres	2,9
			Autres dettes à LT	11,5
Actifs destinés à être cédés	999,2	1 283	<b>Total passifs non-courants (II)</b>	<b>7 615,4</b>
Prêts et créances crédit-bail	8,1	4,4	<b>Passifs courants</b>	
Stocks et en cours	98,6	93,1	Passifs destinés à être cédés	0,0
Créances clients	150,4	202,3	Dettes fournisseurs	94,2
Impôts courants	3,1	0,9	Emprunts à court terme	589,2
Autres créances	183,1	203,8	Dépôts de garantie des locataires	9,6
Charges constatées d'avance	11,9	14,3	Avances & acomptes reçus s/cdes en cours	46,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	414,7	221,9	Provisions CT	56,8
			Impôts courants	8,7
			Autres dettes	209,3
			Comptes de régularisation	44,0
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>1 869,2</b>	<b>2 023,9</b>	<b>Total passifs courants (III)</b>	<b>1 058,2</b>
<b>TOTAL ACTIFS (I + II)</b>	<b>14 701,3</b>	<b>14 642,0</b>	<b>TOTAL PASSIFS (I + II + III)</b>	<b>14 701,3</b>
				<b>14 642,0</b>

### 1.7.1.4.2. Bilan consolidé simplifié

Actif	2011	Passif	2011
Immobilisations	12 618	Capitaux propres	3 933
Actifs courants	519	Intérêts minoritaires	2 107
Trésorerie	222	<b>Capitaux propres</b>	<b>6 040</b>
Actifs destinés à la vente	1 283	Emprunts	7 276
		Instrument financiers	715
		Passifs d'impôts différés	135
		Autres passifs	476
<b>TOTAL</b>	<b>14 642</b>	<b>TOTAL</b>	<b>14 642</b>

### 1.7.1.4.3. Bilan part du groupe simplifié

Actif	2011	Passif	2011
Immobilisations <sup>(1)</sup>	8 474	Capitaux propres	3 933
Participations dans les entreprises associées	477	Emprunts	4 705
Impôts différés actifs	24	Instruments financiers	437
Instruments financiers	8	Passifs d'impôts différés	75
Trésorerie	134	Autres	342
Autres	375		
<b>TOTAL</b>	<b>9 492</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9 492</b>

<sup>(1)</sup> Dont 239 M€ en développement.

#### 1.7.1.4.4. Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part du groupe passent de 3 864 M€ au 31 décembre 2010 à 3 933 M€ au 31 décembre 2011, soit une augmentation de 69 M€ qui s'explique principalement par :

- résultat de la période + 349 M€
- impact de la distribution du dividende 2010 - 231 M€
- instruments financiers en capitaux propres - 33 M€
- actions propres - 28 M€
- impact de l'augmentation du taux de détention de FEL + 10 M€

#### 1.7.1.4.5. Dette nette

Les dettes financières de Foncière des Régions s'élèvent à 4 705 M€ en données part du groupe, soit 7 276 M€ en données consolidées. La dette nette au 31 décembre 2011

est de 4 571 M€ en part du groupe (7 054 M€ en consolidé) contre 4 358 M€ en part du groupe au 31 décembre 2010 (7 067 M€ en consolidé au 31 décembre 2010).

#### 1.7.1.4.6. Autres dettes

Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment les instruments financiers passifs (715 M€, soit 437 M€ en part du groupe) et la fiscalité latente des sociétés étrangères et non SIIC (135 M€, soit 75 M€ en PdG).

#### 1.7.1.4.7. Intérêts capitalisés

Les charges financières sur les actifs en développement sont capitalisées pendant la période de travaux jusqu'à la date de mise en service. En 2011, les intérêts capitalisés sur les actifs en développement s'élèvent à 18,4 M€ pour une juste valeur des immeubles de 390 M€.

## 1.7.2. COMPTES SOCIAUX

Les comptes de l'exercice sont présentés selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles de l'exercice précédent.

Les comptes de l'exercice 2011 enregistrent l'effet des événements significatifs suivants, intervenus pendant l'exercice :

- les principales opérations sur titres de participations :
  - fusion-absorption par la société de la holding SAS Coetlosquet, qui détenait des titres FDL pour 98 M€
  - transmission universelle à la société du patrimoine de la société holding Akama qui détenait les sociétés Late et Latecoere pour une valeur de titres de 15 M€
  - acquisition par la société de 14,6% de titres complémentaires de Foncière Europe Logistique

- remboursement significatif de la dette bancaire suite à l'émission de l'emprunt obligataire
- les effets cumulés des plans de ventes d'actifs réalisés en 2010 et 2011
- l'impact des dotations aux provisions constituées sur les filiales quand l'actif net réévalué était inférieur à la valeur des titres de participations. Les dotations nettes aux amortissements et provisions et transferts de charges financières s'élèvent à 30,6 M€ contre des reprises pour 364 M€ en 2010. Les principaux mouvements de dotations concernent Beni Stabili (29 M€), FEL (22 M€), et une reprise de 17 M€ sur Altarea.

Les comptes de l'exercice 2011 se soldent par un bénéfice social de 113,6 M€ contre un bénéfice de 111,1 M€ en 2010.

### 1.7.2.1. Évolution du compte de résultat

Principaux indicateurs (M€)	2011 Publié	2010 Publié	Écart 2010/2011	2009 Publié
Recettes de loyers	43,3	43,3	0	53,5
Prestations de services	25,6	26,7	- 1,1	29,4
Recettes diverses	8,8	7	1,7	9,2
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>77,7</b>	<b>77</b>	<b>0,7</b>	<b>92,1</b>
Frais généraux nets	53,3	48,6	4,7	53,5
Amortissements	19,3	19,2	0,1	20,5
Provisions	0,9	1,8	- 0,9	- 37,3
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>4,2</b>	<b>7,4</b>	<b>- 3,2</b>	<b>55,4</b>
Produits financiers	297,5	635,8	- 338,3	251,9
Charges financières	186,9	112,7	74,2	416,4
<b>Résultat financier</b>	<b>110,6</b>	<b>523,1</b>	<b>- 412,5</b>	<b>-164,5</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>114,8</b>	<b>530,5</b>	<b>- 415,7</b>	<b>- 109,1</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 1,7</b>	<b>- 419,4</b>	<b>+ 417,7</b>	<b>- 10</b>
<b>IS</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>113,6</b>	<b>111,1</b>	<b>2,5</b>	<b>- 119,1</b>

Le chiffre d'affaires total de l'exercice s'élève à 77,7 M€ dont 43,3 M€ de recettes de loyers, 25,6 M€ de prestations de services (- 1,1 M€) et 8,8 M€ de refacturation de charges. L'effet positif des loyers sur les actifs reçus lors de la fusion Cortone/Caudron et les acquisitions de l'exercice (Degrémont et Issy Grenelle) pour environ 8 M€ est compensé par une baisse équivalente des loyers de l'activité de crédit-bail.

Les prestations de services correspondent aux services rendus aux filiales, et à l'activité de suivi administratif et comptable des sociétés détenues en partenariat en 2011.

Depuis 2011, les frais généraux incluent dans la masse salariale le coût des actions acquises afin d'être attribués au personnel pour 5,9 M€. Ce montant est par ailleurs compensé par un transfert de charges financières d'un montant équivalent en application de la réglementation comptable. Retraité de ce montant, les frais généraux nets diminuent de 1,2 M€ par rapport à l'exercice 2010.

Les amortissements sont stables et les dotations nettes aux provisions s'élèvent à 0,9 M€ contre 1,8 M€ en 2010.

Le résultat d'exploitation passe ainsi de 7,4 M€ à 4,2 M€. Après retraitement de l'écriture sur le coût des actions propres, le résultat d'exploitation corrigé s'élève à 10,1 M€ soit en augmentation de 2,7 M€ par rapport à 2010.

Les produits financiers s'élèvent à 297,5 M€ contre 635,8 M€ l'exercice précédent, compte tenu de l'impact des reprises de provisions pour dépréciation sur titres en 2010, suite à l'apport des titres CB 21 et à la cession de titres Beni Stabili.

Les produits financiers incluent cette année des dividendes versés par les filiales pour 213,4 M€ soit principalement Technical (77 M€), FDL (19 M€), FDM (21 M€), Beni Stabili (21 M€), FEL (16 M€) Altarea (10 M€), GFR Externalisation détentrices des actifs EDF et FT (25 M€) et différentes SCI, contre un total de 236,2 M€ en 2010. La diminution des dividendes perçus est principalement due à l'impact de l'apport à GFRE des titres TELIMOB jusqu'alors détenus directement par Foncière des Régions, ce qui crée un palier complémentaire avant la remontée de ces dividendes à Foncière des Régions.

Les autres intérêts et produits assimilés s'élèvent à 49,8 M€ contre 20,3 M€ en 2010. Ils incluent notamment des bonis de fusion pour 24 M€ et des produits financiers divers pour 25,7 M€, contre respectivement 7,3 M€ et 13 M€ en 2010.

Par ailleurs, le volume des placements de trésorerie est resté bas compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts et la société a remboursé au maximum ses lignes de crédit. L'essentiel des produits financiers est généré par les intérêts sur les prêts et comptes courants des filiales. La trésorerie de la société est placée exclusivement sur des supports sans risque de type : comptes à terme, certificats de dépôt négociables ou Sicav monétaires classiques. La trésorerie prêtée par la société à ses filiales fait l'objet d'une convention de trésorerie et d'une rémunération au taux du marché. Il en est de même pour la trésorerie prêtée par les filiales.

Les reprises sur amortissements et provisions financières s'élèvent à 31,2 M€ contre une reprise de 370,9 M€ en 2010. Les provisions ont été calculées par différence entre le prix d'acquisition des titres et la quote-part d'actif net réévalué de la société. Les reprises de provisions pour 21 M€ concernent principalement Altarea pour 17 M€. Ce poste inclut également en transfert de charges financières pour 5,9 M€ la contrepartie de l'écriture comptabilisée en frais de personnel au titre des actions propres à remettre au personnel.

Les charges financières s'élèvent à 186,9 M€ contre 112,7 M€ en 2010, soit une augmentation de 74,2 M€.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 82,8 M€ contre 5 M€ en 2010, soit une hausse de 77,8 M€ concernant principalement FEL (+ 22 M€), Beni Stabili (+ 29 M€) et une provision sur un SWAP de 19 M€.

Le résultat financier passe ainsi de 523,1 M€ en 2010 à 110,6 M€ en 2011, et le résultat courant de 530,5 M€ à 114,8 M€ en diminution de 415,7 M€.

Le résultat exceptionnel de - 1,7 M€ s'explique notamment par :

- des plus-values sur cessions d'immobilisations et de titres pour 0,6 M€
- des autres charges exceptionnelles pour 0,4 M€
- des produits nets sur l'activité de crédit-bail pour environ 2,4 M€
- une dotation aux amortissements dérogatoires pour 4,3 M€.

### 1.7.2.2. Évolution des principaux postes du bilan

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent au 31 décembre 2011 à 2 589,6 M€, en diminution de 109,3 M€. Cette diminution s'explique notamment par les événements suivants :

- la distribution aux actionnaires d'un dividende de 230,6 M€
- le bénéfice de l'exercice pour 113,6 M€
- les augmentations de capital issues des stocks options et de l'intéressement en actions pour 1,1 M€
- une augmentation des provisions réglementées pour 4,3 M€
- un boni de fusion pour 2,3 M€.

Les provisions pour risques et charges augmentent de 21,9 M€ du fait notamment de l'écart de valorisation des instruments financiers provisionnés pour 18,7 M€ et d'une provision pour actions propres de 4,2 M€.

Les dettes augmentent de 321 M€ pour atteindre 1 825,5 M€, compte tenu notamment de l'impact de l'émission d'un emprunt obligataire pour 550 M€ et de la baisse des dettes bancaires pour 233,2 M€.

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 25,6 M€ contre 14,3 M€ en 2010 suite à la comptabilisation en fonds de commerce des malis techniques des fusions Cortone et Caudron.

Les immobilisations corporelles, qui correspondent essentiellement aux immeubles sous déduction des amortissements et provisions pratiqués, passent de 360,5 M€ à 517,4 M€ compte tenu des apports liés à la fusion des sociétés Corton et Caudron pour 88,7 M€, de l'acquisition des actifs Degrémont et Issy Grenelle pour respectivement 43 M€ et 35,2 M€, de l'immeuble Eiffage Clichy en cours de construction pour 13,5 M€ et de l'impact des cessions et des amortissements de l'exercice.

Les titres de participations s'élèvent à 3 521,2 M€ contre 3 458,9 M€ dans les comptes 2010 soit une augmentation nette de 62,3 M€ correspondant essentiellement aux principaux mouvements suivants :

- des acquisitions de titres pour 58 M€ (FEL : 47 M€ et FDM : 11 M€)
- des autres entrées de titres pour 124 M€ (FDL : 98 M€ suite à la fusion avec la holding SAS Coëtlosquet, Snc Late et Latécoère pour 15 M€ suite à la TUP de la société Akama)
- une diminution brute des titres pour 90 M€ suite aux fusions et TUP suivantes : SAS Coëtlosquet, Akama, Quai de Dion Bouton, Sci Maréville)
- des dotations nettes aux provisions pour + 32 M€, notamment Beni Stabili pour 29 M€, FEL pour 22 M€ et une reprise sur Altarea de 17 M€.

Les autres titres immobilisés pour 18,4 M€ contre 4,7 M€ correspondent notamment au portefeuille de titres FDR auto détenus et affectés à des opérations de croissance externe.

Les prêts passent de 98,1 M€ à 78,5 M€, soit une diminution de 19,6 M€, compte tenu notamment d'une diminution des prêts intragroupe suite aux opérations de fusion réalisées.

L'actif circulant s'élève à 300,5 M€ contre 294,3 M€ dans les comptes 2010, soit une diminution de 6,2 M€, avec une diminution de la trésorerie de 38 M€ partiellement compensée par une hausse des créances fiscales et sociales pour 8 M€, une augmentation des actions propres pour 13 M€ ainsi que des charges constatées d'avance pour 6 M€.

### 1.7.2.3. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau financier reproduit ci-dessous fait apparaître les résultats de la société au cours des cinq derniers exercices.

(en €)	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011
<b>I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	124 824 468	123 263 163	151 879 395	164 774 919	164 846 385
b. Nombre des actions ordinaires existantes	41 608 156	41 087 721	50 626 465	54 924 973	54 948 795
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	486 780	433 155	407 894	395 736	383 279
<b>II - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	174 522 331	117 949 249	92 080 296	77 039 761	77 715 684
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	388 331 363	213 501 367	173 434 099	- 253 050 343	176 505 542
c. Impôts sur les bénéfices	4 589 368	0	0	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	8 305	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	276 972 766	- 71 424 553	- 119 076 143	111 136 742	113 562 173
f. Résultat distribué	220 523 227	217 764 921	349 322 609	230 684 887	230 784 939
<b>III - RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	9,22	5,20	3,43	- 4,61	3,21
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	6,66	- 1,74	- 2,35	2,02	2,07
c. Dividende attribué à chaque action	5,30	5,30	6,90	4,20	4,20 <sup>(1)</sup>
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	301	176	156	138	131
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	20 504 942	13 423 281	13 982 003	13 307 494	20 004 683 <sup>(2)</sup>
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	8 042 297	5 284 759	5 495 651	5 913 323	5 790 336,7

<sup>(1)</sup> Proposé au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012.

<sup>(2)</sup> Pris en compte des charges liées à l'attribution d'actions gratuites aux salariés conformément aux différents plans en cours pour 5,9 M€, à la suite du programme de rachat d'actions.

### 1.7.2.4. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 53 300,85 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissements 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.

### 1.7.2.5. Activité de la société en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, Foncière des Régions n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

### 1.7.2.6. Délais de paiement des fournisseurs de la société

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-6-1, al. 1 du Code de commerce issu de la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de Foncière des Régions, par date d'échéance, est présentée ci-dessous.

Foncière des Régions – Balance par échéance au 31/12/2010

(K€)	Total	Solde non échu (date facture < 60 jours)	Solde non échu (date facture > 60 jours)	Échu depuis moins de 30 jours	Échu depuis 30 à 90 jours	Échu depuis plus de 90 jours
Dettes Fournisseurs	1 101	34	0	1 052	10	4

Foncière des Régions – Balance par échéance au 31/12/2011

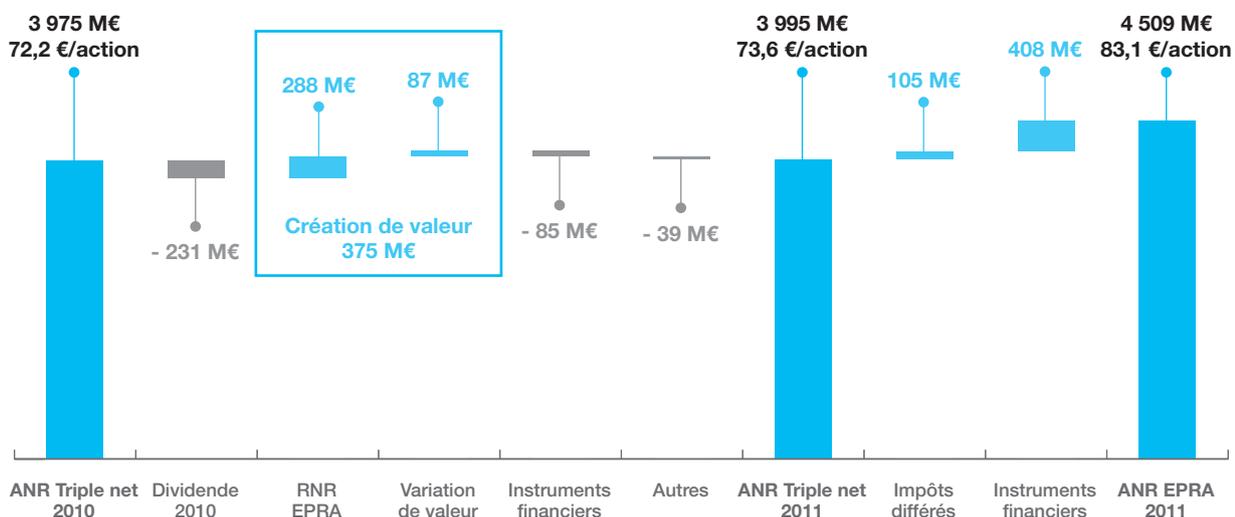
(K€)	Total	Solde non échu (date facture < 60 jours)	Solde non échu (date facture > 60 jours)	Échu depuis moins de 30 jours	Échu depuis 30 à 90 jours	Échu depuis plus de 90 jours
Dettes Fournisseurs	397	34	0	317	2	44

### 1.7.2.7. Contrôle des Commissaires aux Comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les rapports des Commissaires aux Comptes qui sont reproduits dans le document de référence sont tenus à votre disposition.

## 1.8. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	2010	2011	Var. vs 2010	Var. (%) vs 2010
<b>ANR EPRA (M€)</b>	<b>4 447,8</b>	<b>4 508,8</b>	<b>61,0</b>	<b>1,4%</b>
ANR EPRA/action (€)	80,8	83,1	2,3	2,8%
<b>ANR TRIPLE NET EPRA (M€)</b>	<b>3 974,8</b>	<b>3 995,1</b>	<b>20,3</b>	<b>0,5%</b>
ANR Triple Net EPRA/action (€)	72,2	73,6	1,4	1,9%



Les calculs sont effectués, en application des règles IFRS et sur la base des actions existantes au 31 décembre 2011, corrigés de l'impact de la dilution. La dilution potentielle résulte des actions gratuites.

	M€	€/action
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 932,9</b>	<b>72,5</b>
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	12,2	0,2
Mise en juste valeur des parkings	28,8	0,5
Mise en juste valeur des fonds de commerce	10,3	0,2
Inflation Swap BS et dette à taux fixe	- 19,6	0,1
Optimisation des droits de mutations	30,5	0,6
<b>ANR TRIPLE NET EPRA</b>	<b>3 995,1</b>	<b>74,2</b>
Instruments financiers	487,3	8,5
Impôts différés	104,9	1,9
ORNANE	- 78,5	- 1,4
<b>ANR EPRA</b>	<b>4 508,8</b>	<b>83,1</b>

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2011 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, CBRE, JLL, Atis Real sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur 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 sur la base des valeurs IFRS des comptes consolidés, l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette. Le niveau de l'*exit tax* est connu et appréhendé dans les comptes pour l'ensemble des sociétés ayant opté pour le régime de transparence fiscale.

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

Principaux ajustements réalisés :

- Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce  
Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation, en développement (sauf ceux qui relèvent d'IAS 40 révisée) 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 12,2 M€.

Les fonds de commerce 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 10,3 M€ au 31 décembre 2011.

- 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 28,8 M€ sur l'ANR au 31 décembre 2011.
- Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs  
Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs, génère un retraitement de 30,5 M€ au 31 décembre 2011.

## 1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

### 1.9.1. PRÉAMBULE

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

- Foncière des Murs pour les murs d'exploitation
- Foncière Europe Logistique pour la logistique et les locaux d'activité
- Beni Stabili pour les bureaux en Italie.

### 1.9.2. CONTEXTE

#### 1.9.2.1. Le marché des bureaux en Île-de-France – bilan 2011

Tableau de synthèse

	Île-de-France			La Défense		
	2010	2011	Évolution	2010	2011	Évolution
Demande placée	2 148 800 m <sup>2</sup>	2 441 800 m <sup>2</sup>	14%	148 500 m <sup>2</sup>	121 900 m <sup>2</sup>	- 18%
<i>dont &gt; 5 000 m<sup>2</sup></i>	760 000 m <sup>2</sup>	999 300 m <sup>2</sup>	31%	78 800 m <sup>2</sup>	52 400 m <sup>2</sup>	- 34%
Offre certaine	5 318 900 m <sup>2</sup>	5 553 100 m <sup>2</sup>	4%	444 300 m <sup>2</sup>	583 900 m <sup>2</sup>	31%
Immédiate	3 604 000 m <sup>2</sup>	3 609 000 m <sup>2</sup>	0%	171 400 m <sup>2</sup>	209 000 m <sup>2</sup>	22%
Taux de vacance	6,8%	6,6%		5,4%	6,6%	
Dans l'année	1 252 500 m <sup>2</sup>	1 049 400 m <sup>2</sup>	- 16%	134 200 m <sup>2</sup>	74 000 m <sup>2</sup>	-45%
À plus d'un an	462 400 m <sup>2</sup>	894 700 m <sup>2</sup>	93%	138 700 m <sup>2</sup>	300 900 m <sup>2</sup>	117%
Offre probable > 5 000 m <sup>2</sup>	2 716 500 m <sup>2</sup>	2 714 300 m <sup>2</sup>	0%	385 300 m <sup>2</sup>	403 200 m <sup>2</sup>	5%
Prêt à démarrer	1 062 800 m <sup>2</sup>	890 800 m <sup>2</sup>	- 16%	135 000 m <sup>2</sup>	64 000 m <sup>2</sup>	- 53%
Permis de construire déposé	1 193 800 m <sup>2</sup>	1 260 900 m <sup>2</sup>	6%	113 000 m <sup>2</sup>	288 100 m <sup>2</sup>	155%
Libération et projet	459 900 m <sup>2</sup>	562 600 m <sup>2</sup>	22%	137 300 m <sup>2</sup>	51 100 m <sup>2</sup>	- 63%
Loyer moyen (HT HC/m <sup>2</sup> /an)						
Neuf ou restructuré	302 €	298 €	- 1%	475 €	448 €	- 6%
Seconde main	224 €	216 €	- 4%	355 €	345 €	- 3%
Loyer moyen « prime »	734 €	748 €	2%	502 €	494 €	- 2%

Source : CBRE et Immostat-IPD.

En 2011, la demande placée francilienne s'est élevée à plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup>, en progression de + 14% par rapport à 2010. La concrétisation de 13 transactions > 20 000 m<sup>2</sup> (dont trois > 70 000 m<sup>2</sup>) explique ce bon niveau d'activité tandis que le marché < 5 000 m<sup>2</sup> est resté stable sur l'année (1,4 million de m<sup>2</sup> placés). Dans Paris Centre Ouest, les volumes placés se sont maintenus malgré un ralentissement en fin d'année tandis que Paris Sud tire son épingle du jeu avec une forte activité. Le marché du Croissant Ouest a été actif, porté par le créneau 1 000 m<sup>2</sup>-5 000 m<sup>2</sup> alors qu'en périphérie, hormis pour les grandes transactions, le marché a été orienté à la baisse.

Le stock d'offre immédiat s'établit à 3,61 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 6,6%. Cette stabilité francilienne revêt néanmoins d'importantes disparités géographiques et structurelles. Le stock parisien poursuit sa baisse, cette dernière étant compensée par une hausse en périphérie au

sens large. L'absorption progressive des surfaces de qualité se confirme alors que les livraisons restent limitées, entraînant une tension accrue pour ce type de produit dans Paris. En périphérie, les utilisateurs ont encore le choix en termes de localisation et de type d'immeubles.

Les valeurs locatives ont connu des évolutions différenciées selon les secteurs géographiques. À Paris, la tension accrue sur l'offre de qualité, couplée à une demande soutenue, entraîne une hausse des valeurs locatives faciales, le loyer moyen « prime » s'élevant à 748 € (+ 2%) suite à quelques signatures à plus de 700 €. En périphérie, comme dans le Croissant Ouest, la baisse de valeurs faciales s'est confirmée principalement pour rencontrer la demande des utilisateurs à la recherche d'économies, baisse plus marquée dans les sous-marchés où les candidats locataires ont encore le choix. Le loyer moyen francilien s'affiche à la baisse et

s'établit à 298 € HT HC/m<sup>2</sup>/an (- 1,3% sur un an) pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées et 216 € pour les surfaces en état d'usage (- 3,6%).

Les avantages commerciaux consentis demeurent élevés malgré la baisse des loyers faciaux en périphérie, les franchises accordées allant en moyenne de 1,5 à 2 mois par année d'engagement.

Le marché de La Défense peine toujours à redémarrer avec seulement 121 900 m<sup>2</sup> placés en 2011 (-18% sur un an), pénalisé par un manque de très grandes transactions hormis la prise à bail par Euler Hermes de 20 000 m<sup>2</sup> dans la Tour First. Le loyer moyen « prime » est en légère baisse, à 494 €, en raison du peu de transactions phares réalisées au-delà de 500 €. Le stock d'offre s'affiche à la hausse par rapport à l'an passé, à 209 000 m<sup>2</sup> suite à des libérations en état d'usage et la livraison de la Tour First (taux de vacance à 6,6%). Il faudra attendre 2013 pour voir la livraison de programmes d'envergure dont la restructuration des 79 200 m<sup>2</sup> de la Tour Eqho.

### 1.9.2.2. Le marché des bureaux en Régions <sup>(1)</sup> – Bilan 2011

En 2011, le stock immédiat est passé sous la barre symbolique des 2 millions de m<sup>2</sup>. Une baisse de 7% par rapport à l'année passée a été observée. La plupart des villes souffrent d'un manque d'offres neuves. En effet, le stock disponible est composé de seulement 23% d'offres

de qualité, soit 535 660 m<sup>2</sup>. Ce constat est d'ailleurs assez préoccupant dans certains secteurs recherchés tels que La Part-Dieu à Lyon ou encore Euroméditerranée à Marseille. Les incertitudes économiques ont continué à peser sur l'activité immobilière. Les lancements « en blanc » ne sont pas repartis en 2011, freinés par le manque de visibilité des acteurs et les difficultés d'accès au crédit.

La demande placée a enregistré un recul de 9% en un an et a atteint 1,26 million de m<sup>2</sup> en 2011. Rappelons que 2010 fut une année particulièrement active. Ainsi, 2011 se classe dans la moyenne des 10 dernières années (1,2 million de m<sup>2</sup>). Le marché des bureaux en régions apparaît comme étant moins homogène que les précédentes années avec des villes qui ont connues un bon rythme de commercialisation telles que Nice/Sophia-Antipolis, Metz, et Lyon, et d'autres un rythme plus faible comme Lille, Aix-en-Provence/Marseille et Rennes. L'activité bureaux en régions s'est caractérisée par une baisse des grandes transactions > 5 000 m<sup>2</sup> (21 contre 28 transactions en 2010), une recherche croissante en locaux neufs et bien localisés. Les entreprises évoquent des critères de recherche d'économie, de regroupement de plusieurs implantations et de recherche de bureaux plus modernes comme principaux motifs de mouvements. Même si la Réforme Générale des Politiques Publiques touche à sa fin, le secteur public et parapublic est resté, tout comme les PME, un acteur majeur sur les marchés régionaux.

De manière générale, les valeurs locatives faciales sont restées stables en 2011. Le loyer « prime » culmine toujours à 280 € à La Part-Dieu à Lyon.

### 1.9.2.3. Le marché de l'investissement en Bureaux en France – Bilan 2011

Tableau de synthèse

	Île-de-France			Régions			Portefeuilles France		
	2010	2011	Évolution	2010	2011	Évolution	2010	2011	Évolution
Engagements	7 309 M€	10 376 M€	+ 42%	675 M€	1 363 M€	+ 102%	0 M€	300 M€	-
• étrangers	2 814 M€	4 250 M€	+ 51%	99 M€	200 M€	+ 102%	0 M€	0 M€	-
• nationaux	4 495 M€	6 126 M€	+ 36%	576 M€	1 163 M€	+ 102%	0 M€	300 M€	-
Taux de rendement « prime »	4,75%	4,50%	- 25 pb	6,30%	5,75%	- 55 pb	-	-	-

Sources : CBRE et Immostat-IPD.

En 2011, plus de 12 Mds€ ont été échangés sur le marché français de l'investissement en bureaux, soit une progression de 51% sur un an, pour retrouver des niveaux comparables à ceux enregistrés avant la crise, exception faite du pic de 2006-2007, et ce en pleine crise des dettes souveraines européennes. Après un 1<sup>er</sup> semestre relativement calme, la 2<sup>e</sup> partie de 2011 a été très active. La fin programmée du 210 E (taux réduit d'impôt sur les plus-values en contrepartie de l'engagement de l'acquéreur de conserver l'actif pendant 5 ans), les incertitudes quant à l'évolution future des valeurs, le besoin pour certains acteurs de dégager des plus-values afin de compenser des pertes mobilières ont permis de réalimenter en produits de qualité le marché, qui est devenu à partir de l'automne clairement vendeur.

Cette amélioration du marché, plus forte qu'escomptée, confirme la dimension sécurisée de l'immobilier aux yeux des investisseurs. Malgré la raréfaction du crédit, la demande est restée très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à se placer dans l'immobilier. Ceci a permis aux taux de rendement « prime » de se maintenir à des niveaux bas, voire même de reculer sur certains segments de marché, avec pour les meilleurs actifs bureaux parisiens d'un volume liquide des signatures autour de 4,5%. Les capitaux ont été disponibles sur l'ensemble des créneaux de taille du marché, y compris pour les très grosses transactions qui étaient restées rares en 2010.

Toutefois, si le marché a été actif, il est également resté prudent. La perspective d'un ralentissement économique et les incertitudes quant au futur des valeurs ont ravivé la prudence des investisseurs et figé les fondamentaux du marché.

<sup>(1)</sup> Analyse basée sur un échantillon représentatif de 15 métropoles régionales : Aix-en-Provence/Marseille, Nice/Sophia Antipolis, Lyon, Lille, Bordeaux, Nancy, Nantes, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Metz, Montpellier, Clermont-Ferrand, Rennes, Toulouse.

Les dossiers retirés de la vente ont été nombreux tout au long de l'année en raison de prix attendus en inadéquation avec les stratégies des acquéreurs pour certains types de produits. Par ailleurs, les acquéreurs ont privilégié les localisations les plus reconnues (Paris et le Croissant Ouest) ainsi que les actifs les plus qualitatifs. Le redémarrage des VEFA, même s'il est resté timide, a été réel, en particulier pour les transactions « en blanc ».

Le marché a montré une forte concentration des acteurs présents en nombre et en type. La prépondérance des institutionnels a été réelle tout au long de 2011, ces derniers étant quasiment les seuls à pouvoir se positionner sur les gros montants. Les investisseurs à effet de levier ou à stratégie plus opportuniste sont une nouvelle fois restés en retrait. Les assureurs se sont montrés une nouvelle fois actifs et devraient le rester, même si certains sont fortement touchés par la crise des dettes souveraines et ils pourraient aussi être tentés d'augmenter leurs expositions à l'immobilier via des prises de position sur le marché du financement. Les SCPI ont continué de bénéficier de niveaux de collecte exceptionnels. Les OPCV et les fonds de pension ont également animé le marché, tandis que les fonds ouverts ont été désinvestisseurs nets suite à l'important mouvement de cessions enregistré sur la fin de l'année et qui pourrait se poursuivre en 2012. Au final, le marché est resté majoritairement circonscrit aux acteurs nationaux et européens au sens large.

#### 1.9.2.4. Le marché des Bureaux à Milan et Rome – Bilan 2011

La crise des dettes souveraines en Europe a nécessité une nouvelle (3<sup>e</sup>) politique de rigueur sur les comptes publics pour 2012-2014, approuvée par le Parlement avec un objectif d'équilibre budgétaire à horizon 2013.

### 1.9.3. MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS

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

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

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

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate, DTZ Eurexi, 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

#### 1.9.2.4.1. Le marché locatif de Milan

Avec 336 200 m<sup>2</sup> commercialisés en 2011, le marché des bureaux milanais s'est bien tenu, enregistrant une progression de + 18% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. 108 600 m<sup>2</sup> ont été transactés sur le seul 4<sup>e</sup> trimestre, avec un marché essentiellement animé par quatre transactions majeures. La recherche d'économies reste le moteur essentiel et a mené une part importante de la demande placée sur les zones périphériques alors que les secteurs centraux étaient privilégiés en début d'année.

Le taux de vacance poursuit sa croissance et atteint 10,3%. La part des locaux de qualité diminue en 2011 de 36% à 32%. L'écart des loyers entre les localisations « prime » et secondaires diminue mais se creuse entre les locaux de très bonne qualité et le reste. Le loyer « prime » est stable à 520 €/m<sup>2</sup>/an. Les loyers moyens tendent à diminuer.

#### 1.9.2.4.2. Le marché locatif de Rome

La demande placée à Rome a atteint près de 200 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 54% par rapport à l'année précédente. L'année a été marquée par deux transactions qui ont représenté 32% du volume commercialisé. Si le secteur industriel a été actif en fin d'année, certaines entreprises cherchent des locaux depuis plus d'un an.

Les lancements « en blanc » restent très limités. Le taux de vacance est stable à 8,1%. Le loyer « prime » est stable à 420 €/m<sup>2</sup>/an. Dans les localisations centrales, les entreprises sont prêtes à payer cher pour occuper des locaux dans des immeubles historiques. Le plus haut loyer enregistré en 2011 a même atteint 500 €.

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€ 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 locatif

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

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

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

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

Cette méthode prend en considération des 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*.

### 1.9.3.3. 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. SYNTHÈSE DES TRAVAUX DES EXPERTS

Zone géographique	Expert	Valeur indiquée par l'expert	Retraitements (promesses, ventes, autres)	Valeur d'expertise (K€)	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés/ résumés)
Paris	BNP Paribas Real Estate	255 980	24 490	231 490	5%	résumés
	DTZ Eurexi	831 241	85 336	745 905	16%	résumés et détaillés
	CBRE Valuation	67 865	6 445	61 420	1%	résumés
	Jones Lang LaSalle Expertises	275 330		275 330	6%	résumés et détaillés
	Actifs sous promesse <sup>(1)</sup>			116 311	3%	
IDF	BNP Paribas Real Estate	651 860		651 860	14%	résumés et détaillés
	DTZ Eurexi	1 094 254	11 269	1 082 985	24%	résumés
	CBRE Valuation	111 997	5 865	106 132	2%	résumés et détaillés
	Jones Lang LaSalle Expertises	193 895	79 100	114 795	3%	résumés et détaillés
	VIF Expertise	51 670		51 670	1%	résumés et détaillés
	Actifs sous promesse <sup>(1)</sup>			18 827	0%	
Régions	BNP Paribas Real Estate	168 460	21 205	147 255	3%	résumés et détaillés
	DTZ Eurexi	494 764	8 044	486 720	11%	résumés et détaillés
	CBRE Valuation	226 114	6 720	219 394	5%	résumés
	Jones Lang LaSalle Expertises	123 342	1 050	122 292	3%	résumés et détaillés
	VIF Expertise	61 041		61 041	1%	résumés et détaillés
	Actifs sous promesse <sup>(1)</sup>			45 618	1%	
<b>TOTAL</b>		<b>4 607 812</b>	<b>249 523</b>	<b>4 539 045</b>	<b>100%</b>	

<sup>(1)</sup> Actifs dont la valeur retenue dans les comptes est la valeur de promesse.

## 1.9.5. RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2011 DE LA VALEUR VÉNALE D'ACTIFS PROPRIÉTÉS DE LA SOCIÉTÉ

Ce rapport condensé des experts a été construit sur la base du format proposé par l'AFREXIM (Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière).

### 1.9.5.1. Contexte général de la mission

#### 1.9.5.1.1. Cadre général

La société Foncière des Régions nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle Expertises et VIF Expertise n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle Expertises et VIF Expertise confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Régions.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

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

#### 1.9.5.1.2. Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 498 actifs en France. Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2011.

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

### 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 nous 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 valeur vénale du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

#### 1.9.5.2.2. Référentiels

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

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière
- les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

#### 1.9.5.2.3. Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par « Discounted Cash Flow » ainsi que la méthode par le rendement, avec recoupement par comparaison directe.

### 1.9.5.3. Valeur vénale globale

#### 1.9.5.3.1. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise DTZ Eurexi

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : 2 421 259 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 2 179 349 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

#### 1.9.5.3.1.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation H.D.	Nombre d'actifs
Paris	831 241 000 €	18
Île-de-France hors Paris	1 095 254 000 €	79
<b>Total IDF</b>	<b>1 926 495 000 €</b>	<b>97</b>
Autres régions	494 764 000 €	175
<b>TOTAL</b>	<b>2 421 259 000 €</b>	<b>272</b>

### 1.9.5.3.2. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise CBRE Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : 405 975 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 405 975 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

#### 1.9.5.3.2.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation H.D.	Nombre d'actifs
Paris	67 865 000 €	2
Île-de-France hors Paris	111 996 500 €	16
<b>Total IDF</b>	<b>179 861 500 €</b>	<b>18</b>
Autres régions	226 114 000 €	48
<b>TOTAL</b>	<b>405 975 500 €</b>	<b>66</b>

#### 1.9.5.3.2.2. (Observations de l'expert CBRE Valuation)

Ces valeurs s'entendent hors fiscalité et droits de mutation

### 1.9.5.3.3. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise BNP Paribas RE

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : 1 076 300 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 1 070 739 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

#### 1.9.5.3.3.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation H.D.	Nombre d'actifs
Paris	255 980 000 €	6
Île-de-France hors Paris	651 860 000 €	16
<b>Total IDF</b>	<b>907 840 000 €</b>	<b>22</b>
Autres régions	168 460 000 €	18
<b>TOTAL</b>	<b>1 076 300 000 €</b>	<b>40</b>

### 1.9.5.3.4. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise Jones Lang LaSalle Expertises

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : 592 566 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 592 566 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

#### 1.9.5.3.4.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation H.D.	Nombre d'actifs
Paris	275 330 000 €	6
Île-de-France hors Paris	193 895 000 €	13
<b>Total IDF</b>	<b>469 225 000 €</b>	<b>19</b>
Autres régions	123 341 500 €	37
<b>TOTAL</b>	<b>592 566 500 €</b>	<b>56</b>

### 1.9.5.3.5. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise VIF Expertises

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100% : 112 711 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 112 711 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

#### 1.9.5.3.5.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation H.D.	Nombre d'actifs
Paris		
Île-de-France hors Paris	51 670 000 €	7
<b>Total IDF</b>	<b>51 670 000 €</b>	<b>7</b>
Autres régions	61 041 000 €	57
<b>TOTAL</b>	<b>112 711 000 €</b>	<b>64</b>

## 1.9.5.4. Observations générales

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des Experts dans leur mission.

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 d'expertise.

## 1.10. RESSOURCES FINANCIÈRES

### 1.10.1. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT

PdG	2009	2010	2011
Dettes nettes (M€)	5 334	4 358	4 571
Taux moyen annuel de la dette	4,60%	4,39%	4,20%
Taux spot fin de période	4,63%	4,23%	4,04%
Maturité moy. de la dette (en années)	4,1	3,4	3,3
Taux de couverture dette (SWAP + taux fixe)	87%	85%	89%
Maturité moyenne de la couverture	4,8	5,3	5,3
<b>LTV <sup>(1)</sup></b>	<b>55,6%</b>	<b>49,0%</b>	<b>49,3%</b>
<b>ICR</b>	<b>2,06</b>	<b>2,28</b>	<b>2,48</b>

<sup>(1)</sup> LTV Droits Inclus : 47,1%.

#### 1.10.1.1. Dette par nature

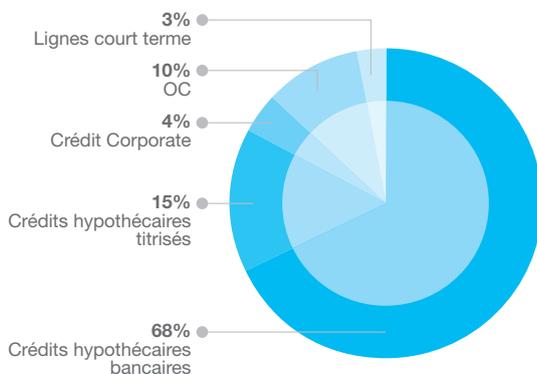
La dette brute part du groupe de Foncière des Régions s'élevait au 31 décembre 2011 à 4,7 Md€ (7,3 Md€ en consolidé).

La dette consolidée de Foncière des Régions est majoritairement constituée de financements hypothécaires qui ont été levés au fur et à mesure de l'acquisition des portefeuilles ou actifs immobiliers.

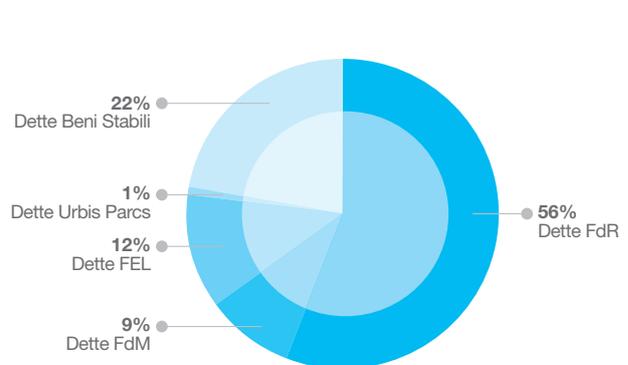
La composante obligataire de la dette a significativement augmenté sur l'année 2011 avec l'émission d'une première ORNANE par Foncière des Régions (550 M€) en mai 2011.

La composante obligataire représente 664 M€ en part du groupe pour atteindre une quote-part de 13% de la dette part du groupe au 31 décembre 2011.

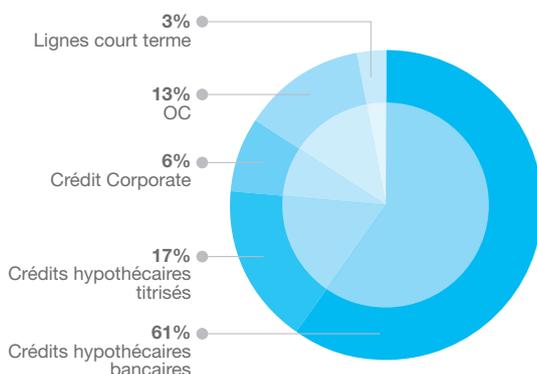
#### Dettes brutes consolidées



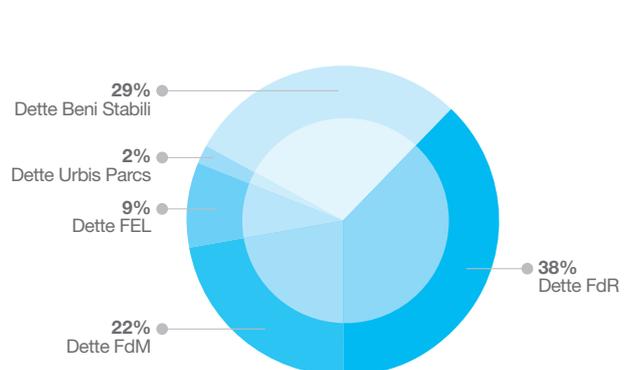
#### Dettes brutes consolidées par société



#### Dettes brutes part du groupe



#### Dettes part du groupe par société



Par ailleurs, à fin 2011, les disponibilités de Foncière des Régions s'élevaient à près de 700 M€ en part du groupe (1 Md€ en consolidé).

### 1.10.1.2. Échéancier des dettes

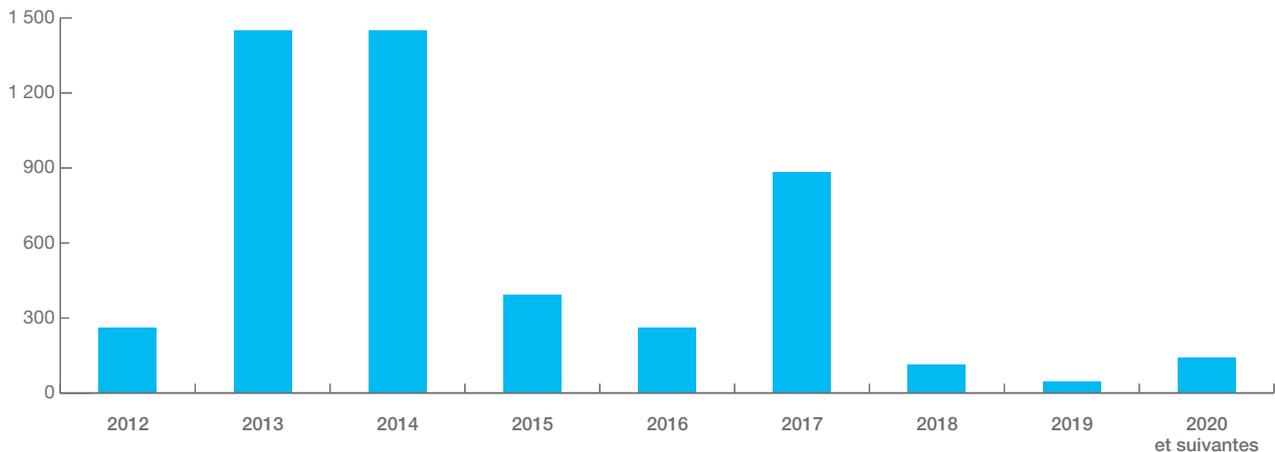
La durée de vie moyenne de la dette de Foncière des Régions s'établit à 3,3 années au 31 décembre 2011.

Les principales échéances de la dette se situent en 2013 et 2014 avec respectivement 1 450 M€ en part du groupe (1 855 M€ en consolidé) et 1 448 M€ en part du groupe (2 690 M€ en consolidé).

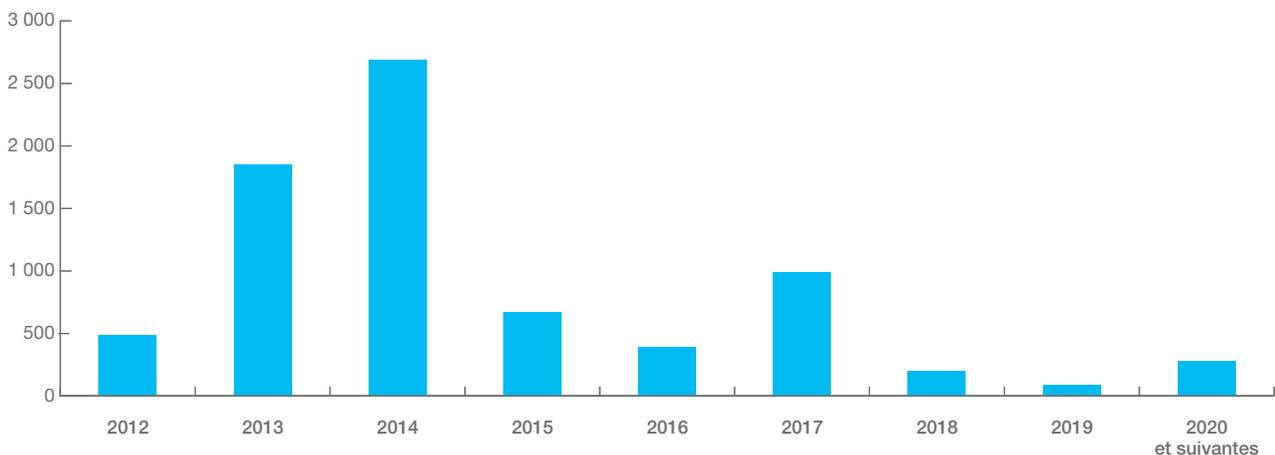
Ces échéances sont principalement concentrées sur Foncière des Régions en 2013 (1 151 M€ en part du groupe) et sur Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique en 2014 (ensemble 943 M€ en part du groupe).

Les échéances 2012 sont quant à elles limitées à 261 M€ en part du groupe (485 M€ en consolidé), essentiellement concentrées sur Beni Stabili (209 M€ en part du groupe et 412 M€ en consolidé).

Le diagramme ci-dessous restitue l'échéancier des engagements de financement en part du groupe.



Le diagramme ci-dessous résume les échéanciers des dettes consolidées (montant de l'engagement total).



### 1.10.1.3. Principaux mouvements de la période

#### 1.10.1.3.1. Mise en place de nouvelles dettes

##### 1.10.1.3.1.1. Financement de l'acquisition B&B par Foncière des Murs

En janvier 2011, une dette de 8,3 M€ en part du groupe (33 M€ en consolidé) et de maturité 10 ans a été levée par Foncière des Murs pour l'acquisition de 18 hôtels B&B en Allemagne.

##### 1.10.1.3.1.2. Émission de l'ORNANE Foncière des Régions

En mai 2011, Foncière des Régions a émis une Obligation Convertible à échéance janvier 2017 pour un montant de 550 M€. Cette obligation de maturité longue (5,5 ans) offre la possibilité, outre d'une diversification des ressources financières du groupe, d'abaisser le coût global de son refinancement (coupon à 3,34%). Cette émission a notamment permis de rembourser plus de 450 M€ de dettes à échéance 2011-2012.

#### 1.10.1.3.1.3. Refinancement de l'immeuble Carré Suffren

Il a été procédé, début juillet 2011, au refinancement de la dette Carré Suffren (72 M€ en part du groupe à échéance fin 2011 et 121 M€ en consolidé) au moyen d'un nouveau financement de 84 M€ en part du groupe (140 M€ en consolidé) d'une durée de 7 ans.

#### 1.10.1.3.1.4. Financements corporate

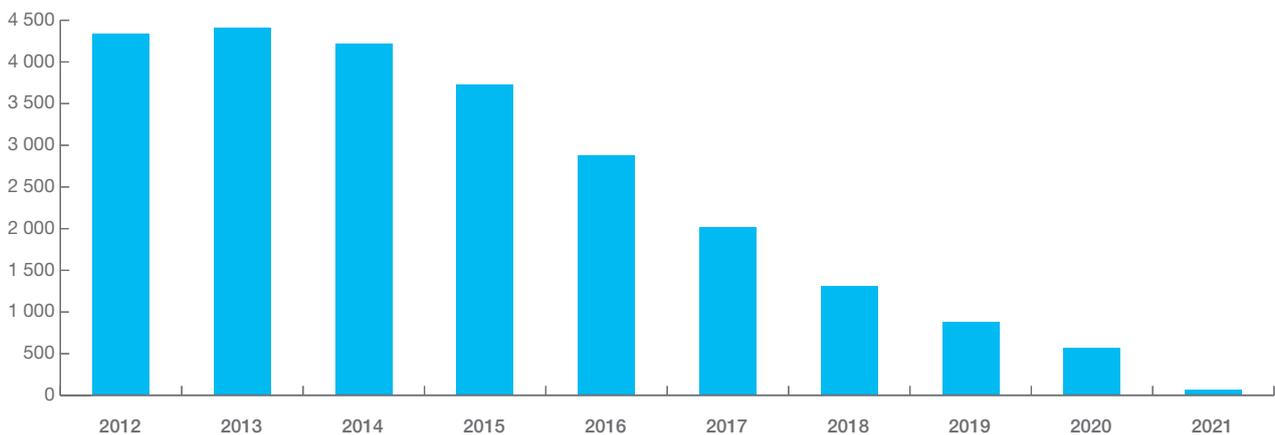
Foncière des Régions a mis en place sur le second semestre 2011 plusieurs crédits revolving sur base corporate (non assortis de garanties), en bilatéral et pour un montant global de 325 M€.

## 1.10.2. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX ET COÛT DE LA DETTE

### 1.10.2.1. Profil de couverture

Au cours de l'année 2011, le cadre de la politique de couvertures est resté inchangé, soit une dette à 100% couverte, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la maturité de la dette.

Sur la base de la dette nette au 31 décembre 2011, Foncière des Régions est couverte (en part du groupe) à hauteur de 89% en ferme contre 85% à fin 2010, et 100% au total (91% sur la base des couvertures actives), chiffre identique à celui de fin 2010. La durée de vie moyenne de la couverture est de 5,3 ans en part du groupe (5,3 ans également en consolidé), supérieure de 2 années à la durée de vie moyenne de la dette, conformément aux objectifs du groupe.



### 1.10.2.2. Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette bancaire de Foncière des Régions ressort à 4,20% en part du groupe, contre 4,39% en 2010. Cette diminution s'explique principalement par les restructurations de couvertures réalisées fin 2010 permettant de bénéficier des taux d'intérêts bas (Euribor 3 mois à 1,25%

en moyenne sur le premier semestre 2011), de l'émission de l'ORNANE à 3,34% ainsi qu'à la baisse de la marge moyenne (0,86% en 2011 contre 0,96% en 2010).

À titre d'information, une baisse des taux de 50 bps de l'Euribor 3 mois aurait un impact positif de 2,3 M€ sur le résultat net récurrent de 2012. L'impact serait négatif de 2,2 M€ en cas de hausse des taux de 50 bps, soit environ 0,8% du résultat net récurrent de 2011.

## 1.10.3. STRUCTURE FINANCIÈRE

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 qui, en cas de non-respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions et en consolidé pour les covenants s'appliquant aux filiales de Foncière des Régions.

Les covenants de LTV consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2011 à 60% sur l'ensemble des financements de Foncière des Régions et 65% sur Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique. Les dettes souscrites par Beni Stabili ne sont enfin qu'exceptionnellement assorties d'un covenant de LTV consolidé (seules cinq dettes représentant moins de 17% de la dette consolidée Beni Stabili sont concernées par un tel covenant dont le seuil est variable entre 60% et 75%).

Les seuils des covenants d'ICR consolidé sont distincts d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie de leurs actifs, et peuvent être distincts d'une dette à l'autre sur une même foncière en fonction de l'antériorité des dettes :

- pour Foncière des Régions : 200%
- pour Foncière des Murs : 200%
- pour Foncière Europe Logistique : 125% à 150%

- pour Beni Stabili : 140% (applicable à 17% de la dette Beni Stabili).

Ces covenants financiers sont respectés au 31 décembre 2011.

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 31 décembre 2011 à 49,3% pour la LTV part du groupe et à 248% pour l'ICR part du groupe (contre 49% et 228% respectivement au 31 décembre 2010 et 50,4% et 279% au 30 juin 2011).

### 1.10.3.1. Détails du calcul de la LTV

(M€)	2010	2011
<b>PdG</b>		
Dettes nettes comptables	4 358	4 649
Promesses	- 187	- 334
Créances sur cessions	- 7	- 22
Dettes adossées au crédit-bail	- 17	- 8
<b>Dettes nettes comptables</b>	<b>4 147</b>	<b>4 285</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	8 042	8 354
Promesses	- 187	- 334
Actifs financiers	42	188
Fonds de commerce	13	10
Part des sociétés mises en équivalence	557	477
<b>Valeur des actifs</b>	<b>8 466</b>	<b>8 695</b>
<b>LTV <sup>(1)</sup></b>	<b>49,0%</b>	<b>49,3%</b>

<sup>(1)</sup> LTV Droits Inclus : 47,1%.

### 1.10.4. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES

	Foncière des Murs			Foncière Europe Logistique		
	2010	2011	Var. (%)	2010	2011	Var. (%)
Résultat net récurrent (M€)	107,2	120,8	12,7%	34,4	39,5	14,7%
<b>Résultat net récurrent (€/action)</b>	<b>2,10</b>	<b>2,14</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,30</b>	<b>0,34</b>	<b>14,4%</b>
ANR EPRA (€/action)	25,0	27,0	8,0%	4,37	4,35	- 0,3%
<b>ANR EPRA triple net (€/action)</b>	<b>21,6</b>	<b>22,6</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,53</b>	<b>3,15</b>	<b>- 10,5%</b>
% de capital détenu par FDR	25,1%	26,0%		67,1%	81,7%	
LTV	54,3%	48,4%		57,6%	55,8%	
ICR	2,31	2,58		2,05	2,28	

	Beni Stabili			Foncière Développement Logements		
	2010	2011	Var. (%)	2010	2011	Var. (%)
Résultat net récurrent (M€)	45,3	87,2	92,7%	63,7 <sup>(1)</sup>	68,8 <sup>(1)</sup>	8,0%
<b>Résultat net récurrent (€/action)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,05</b>	<b>91,7%</b>	<b>0,98 <sup>(1)</sup></b>	<b>1,02 <sup>(1)</sup></b>	<b>3,0%</b>
ANR EPRA (€/action)	1,20	1,15	- 3,7%	22,9	23,0	0,4%
<b>ANR EPRA triple net (€/action)</b>	<b>1,03</b>	<b>0,99</b>	<b>- 3,6%</b>	<b>19,0</b>	<b>19,4</b>	<b>2,1%</b>
% de capital détenu par FDR	50,9%	50,9%		34,1%	33,6%	
LTV	48,2%	51,4%		52,0%	47,6%	
ICR	1,65	1,81		1,85	2,05	

<sup>(1)</sup> Y compris marge sur ventes.

## 1.11. FACTEURS DE RISQUE

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent document, ceux dont la société estime que la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur sa situation financière ou ses résultats. La société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de risques

significatifs autres que ceux présentés. 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.

### 1.11.1. RISQUES RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À LA STRATÉGIE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

#### 1.11.1.1. Risques liés à l'environnement économique

L'activité, la situation financière, les résultats, les perspectives et la valorisation des actifs de la société sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage en France, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices, ainsi que par les alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, indices, etc.). Les variations des conditions économiques ou leur dégradation pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la société, à travers notamment : (i) une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et (iii) une baisse de la valorisation de son patrimoine.

#### 1.11.1.2. Risques liés à l'évolution du marché immobilier

La société intervient principalement dans le secteur de l'immobilier de bureaux et l'activité de la société est soumise aux aléas de ce secteur d'activité et en particulier à son caractère cyclique. La valeur du patrimoine de la société dépend de l'évolution de la situation du marché de l'immobilier de bureaux qui est soumise 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, dont il est difficile de prévoir les cycles. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre par la société visent à limiter les effets négatifs de ces risques. La société 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, ou pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier. De manière générale, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet négatif tant sur la politique d'investissement de la société que sur l'évaluation de son portefeuille, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats ou sur ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de la société.

#### 1.11.1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités patrimoniale et locative, la société est confrontée à une situation concurrentielle forte. Dans le cadre de son activité patrimoniale et de développement, la société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière, d'un patrimoine plus importants ou encore bénéficier, dans certains cas, d'une meilleure implantation régionale ou locale que la société. Ces atouts peuvent offrir aux intervenants significatifs du marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant, notamment des opérations de développement, à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la société s'est fixés, ce qui pourrait faire peser des incertitudes sur les prévisions de croissance de son activité. L'activité locative de la société est également soumise à une forte pression concurrentielle. La concurrence pourrait résulter notamment de développements actuels ou à venir sur le même segment de marché et dans la même région, ou d'offres locatives à des conditions financières ne correspondant pas aux objectifs de la société. En particulier, le développement par des concurrents de nouveaux bureaux situés à proximité des sites existants de la société et des rénovations ou extensions de bureaux concurrents pourraient avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

#### 1.11.1.4. Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers

À l'expiration des baux existants, la société pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier. La société pourrait notamment ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou de sociétés attractives dans ses bureaux et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

### 1.11.1.5. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

La capacité de la société à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. Les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats de la société sont plus importants en matière d'immobilier de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire. Bien que son portefeuille client soit diversifié, que la qualité de signature des locataires soit prise en considération par la société avant signature de ses baux et qu'elle dispose de partenariats long terme importants avec de grands locataires, des défauts ou retards de paiement significatifs susceptibles d'affecter les résultats de la société, ne peuvent être exclus.

### 1.11.1.6. Risques liés à la valorisation des actifs

Le groupe comptabilise ses immeubles de placements à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture et non celles à une date passée ou future.

La valeur de marché estimée par des experts dépend de leur appréciation du rapport entre l'offre et la demande sur les marchés immobiliers, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas d'évolution de l'environnement économique.

Outre le patrimoine en exploitation et les immeubles en construction, les actifs immobiliers de la société sont constitués de terrains et parfois de réserves foncières dont la valorisation dépend des aléas liés à la mise en œuvre de projets immobiliers potentiels qui pourraient y être réalisés et des hypothèses et études prévisionnelles retenues par la société.

L'actif net réévalué calculé par la société serait susceptible de varier de manière significative en cas de variation de la valeur estimée par les experts.

Une description du risque lié aux variations de valeur du patrimoine figure au paragraphe 3.2.2.1 du chapitre 3.

Une synthèse des travaux d'expertise figure au paragraphe 1.9.4. du présent rapport de gestion.

### 1.11.1.7. Risques de concentration géographique et sectorielle

Une partie importante de l'activité de la société est concentrée en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises. En conséquence, les conditions économiques et les risques immobiliers ou de toute nature, affectant la région parisienne et les grandes métropoles régionales françaises, seraient susceptibles d'avoir un effet significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la société. Au 31 décembre 2011, les bureaux représentaient 54% du portefeuille de la société (en pourcentage des revenus locatifs, en part du groupe). Une dégradation des conditions du marché locatif de bureaux en région pari-

sienne et dans les grandes métropoles régionales françaises pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la société.

### 1.11.1.8. Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers

Foncière des Régions exerce à travers de certaines de ses filiales une activité de développement pour compte propre ou celui de ses filiales.

Dans le cadre de ce type d'activité, des risques pourraient résulter de différents facteurs dont notamment un coût de construction des actifs supérieur à l'évaluation faite initialement : une phase de construction plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution en raison de la complexité de certains projets et une évolution défavorable des prix des matériaux de construction, un défaut d'obtention d'autorisations administratives, un défaut de consentement de tiers, une impossibilité d'obtenir des financements à des conditions intéressantes pour ses projets, etc.

Les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets. Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, ou encore leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter les résultats du groupe.

### 1.11.1.9. Risques d'acquisition

L'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Foncière des Régions. Cette politique comporte des risques, notamment :

Foncière des Régions pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou à ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée. 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 *due diligences* exhaustives réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés ont notamment pour objectif de minimiser ces risques.

### 1.11.1.10. Risques liés à l'exposition à l'international

Foncière des Régions détient des participations significatives dans des sociétés ayant une activité en Italie dans une moindre mesure, en Allemagne, au Luxembourg et en Belgique. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques supérieurs à ceux des principaux marchés. 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 répartition

de l'activité du groupe ainsi que le suivi des performances entre la France et l'Italie sont détaillés dans la partie 6 des comptes consolidés figurant au chapitre 3.

## 1.11.2. RISQUES FINANCIERS

### 1.11.2.1. Risque de liquidité

La stratégie de Foncière des Régions dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières soit sous la forme d'emprunt, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes arrivées à échéance. 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 ne pas être disponible à l'avenir à des conditions avantageuses ou connaître un renchérissement important de son coût. Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, ou de toute modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de Foncière des Régions, susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le groupe.

Foncière des Régions est aussi exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation 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'informations, veuillez vous référer aux paragraphes 3.2.2.2 et 3.2.4.12.1 du chapitre 3.

### 1.11.2.2. Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit

Les contrats de crédit conclus par Foncière des Régions contiennent, en plus des covenants et engagements usuels, des covenants l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques, tels que détaillés au paragraphe 3.2.4.12.4 du chapitre 3. 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. Certains contrats de prêt contiennent par ailleurs des clauses de défaut croisé permettant aux prêteurs d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues en cas de manquement par Foncière des Régions aux engagements contenus dans d'autres contrats de crédit (et d'absence de régularisation du manquement dans les délais impartis). En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défa-

vorable sur la situation financière de Foncière des Régions, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement (en pouvant par exemple entraver, voire empêcher certaines acquisitions).

### 1.11.2.3. Risque de taux

L'endettement significatif de Foncière des Régions l'expose au risque de variation des taux d'intérêt et les frais financiers supportés par Foncière des Régions sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative. Une augmentation des taux d'intérêt aurait un impact négatif sur la valorisation du patrimoine de Foncière des Régions dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt.

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des swaps qui lui permettent de servir, respectivement, un taux fixe ou variable sur une dette à taux variable ou fixe. Néanmoins, ce type de stratégie ne peut éliminer complètement les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt.

L'utilisation de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait exposer Foncière des Régions à des risques supplémentaires, notamment le risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui pourraient avoir un impact négatif sur les résultats de Foncière des Régions.

Pour plus d'informations, veuillez vous référer aux paragraphes 3.2.2.3 et 3.2.4.12.3 du chapitre 3.

### 1.11.2.4. Risque de contrepartie financière

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretiennent les sociétés du groupe et Foncière des Régions avec leurs partenaires financiers, elles sont exposées au risque de contrepartie. Si l'un de leurs cocontractants n'était pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs significatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe. Toute défaillance de la contrepartie pourrait nécessiter le remplacement de la couverture existante 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.

### 1.11.2.5. Risques liés aux valeurs mobilières émises par Foncière des Régions

Il arrive que les marchés boursiers connaissent des fluctuations importantes qui peuvent être liées ou non aux résultats des sociétés dont les titres sont négociés sur les marchés.

Le cours de titres de la société (tant des actions que des ORNANE) peut être volatil et peut être affecté par des événements concernant Foncière des Régions, ses concurrents ou les marchés financiers en général.

Pour une description complète des risques concernant les ORNANE, voir la note d'opération visée par l'AMF en date du 13 mai 2011 figurant sur le site de la société à l'adresse suivante : <http://www.fdr.fr/filtre/france/2493>.

## 1.11.3. RISQUES JURIDIQUES, FISCAUX ET RÉGLEMENTAIRES

Foncière des Régions doit se conformer à de multiples lois et règlements, tels que règlements d'urbanisme, permis de construire et autorisations d'exploitation, règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les actifs ouverts au public), réglementations environnementales, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal et droit des sociétés, dont notamment les dispositions régissant les SIIC.

Des évolutions du cadre réglementaire ou légal et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre Foncière des Régions à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact significatif négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats, par une augmentation de ses dépenses, et/ou un ralentissement, voire l'arrêt du développement de certains investissements ou activités locatives.

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Régions s'exercent, la société pourrait par ailleurs, en

cas de non-respect de ces réglementations, être exposée à certains risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière des Régions est susceptible de faire l'objet de redressements et de contentieux en matière fiscale.

Foncière des Régions et ses filiales sont, par ailleurs, exposées aux éventuelles modifications des règles fiscales dans les pays dans lesquelles elles opèrent.

Dans le cours normal de ses activités, le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires (concernant par exemple sa responsabilité contractuelle, sa responsabilité d'employeur, ou sa responsabilité pénale) et il peut faire l'objet de contrôles fiscaux et de procédures administratives. À chacun de ces risques est attaché un risque réputationnel et/ou d'image notamment en cas d'agissement contraire à l'éthique ou à la bonne pratique des affaires. Une synthèse des principaux litiges figure au paragraphe 1.15.4 du présent rapport de gestion.

## 1.11.4. RISQUES LIÉS AUX RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

### 1.11.4.1. Réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement, au dépôt de garantie, ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires, pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.

### 1.11.4.2. Risques liés au régime SIIC

Foncière des Régions est assujettie au statut fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications successives notamment dans le cadre des lois de finances et peuvent être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. 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 quatre ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société s'engage à distribuer 85% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 50% des plus-values de cessions qu'elle réalise et 100% des dividendes qu'elle reçoit des filiales soumises au régime SIIC.

La sortie éventuelle de Foncière des Régions du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option entraînerait notamment le paiement par Foncière des Régions d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats et sa situation financière.

### 1.11.5. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

En sa qualité de propriétaire et de gestionnaire immobilier, Foncière des Régions doit se conformer aux réglementations environnementales applicables et la non-conformité à ces réglementations environnementales ou la nécessité de se conformer aux nouvelles réglementations environnementales qui pourraient être promulguées, pourraient entraîner une hausse des dépenses ou entraver le développement des activités du groupe et ainsi, avoir des répercussions sur les résultats de Foncière des Régions ou mettre en cause sa responsabilité civile.

Parmi les risques potentiels dans ce domaine figurent :

- risques sanitaires ou de problèmes de pollution (notamment des sols et sous-sols) qui peuvent notamment engendrer des coûts et délais supplémentaires importants liés à la

recherche et à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles

- des sinistres environnementaux, des atteintes à la sécurité et plus généralement le non-respect des obligations légales et réglementaires est susceptible d'entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale et d'avoir des conséquences défavorables sur l'image de la société.

Pour plus d'informations, veuillez vous référer aux points 2.2.3, 2.3.3 et 2.4.3 du chapitre 2.

### 1.11.6. RISQUES LIÉS AUX COÛTS ET À LA DISPONIBILITÉ DE COUVERTURES D'ASSURANCES APPROPRIÉES

La société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité. Toutefois, elle pourrait être confrontée à une augmentation du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, compte tenu de la taille du patrimoine à

assurer et du niveau de couverture recherché, elle pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance appropriée à un coût acceptable, voire être confrontée à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait affecter la valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la société.

## 1.12. ACTIONNARIAT

Foncière des Régions réunit dans son actionnariat le groupe Delfin ainsi que des groupes d'assurances tels que Crédit Agricole-Predica, Covea Finance et les Assurances du Crédit Mutuel.

### 1.12.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le capital statuaire de Foncière des Régions s'élevait à 160 847 076 €, divisé en 53 615 692 actions d'un nominal de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

À la clôture de l'exercice et compte tenu des opérations sur le capital mentionnées ci-après au point 1.12.5 du présent rapport, le capital statuaire de Foncière des Régions arrêté par le Conseil d'Administration réuni le 22 février 2012 s'élevait à 164 846 385 €, composé de 54 948 795 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

Au cours de l'exercice, la société a procédé à l'émission de 6 405 776 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) venant à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour un montant nominal d'environ 550 M€. Ces obligations sont décrites plus en détails dans le chapitre 5 du présent document de référence.

Les salariés du groupe Foncière des Régions ont exercé 10 835 options de souscription d'actions durant l'exercice. Au 31 décembre 2011, 383 279 options restent exerçables.

189 019 actions gratuites restent à livrer au titre des plans d'actions gratuites mis en place par la société. Ces actions peuvent être des actions nouvelles ou des actions existantes.

Les informations relatives aux levées d'options de souscription et attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au point 1.12.8 du présent rapport.

Dans l'hypothèse (i) de l'exercice de toutes les options de souscription d'actions restant à exercer, (ii) d'attribution définitive de la totalité des actions gratuites attribuées par la société et faisant l'objet d'une condition de présence par création d'actions nouvelles et (iii) d'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 6 978 074 actions nouvelles représentant une dilution potentielle maximale de 12,7%.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Il n'existe par ailleurs aucun titre non représentatif du capital de la société.

Chaque action donne droit à une voix au sein de l'Assemblée Générale des actionnaires. Il n'existe pas d'actions disposant de droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

## 1.12.2. 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.

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Public	24 983 644	45,47	46,02	23 847 520	43,42	43,47	22 409 560	44,26	44,68
Groupe Delfin <sup>(1)</sup>	15 885 669	28,91	29,26	15 885 669	28,92	28,96	10 964 409	21,66	21,86
Groupe Covea Finance	4 516 625	8,22	8,32	4 298 625	7,83	7,83	3 961 561	7,83	7,90
Groupe Crédit Agricole	4 000 120	7,28	7,37	4 000 120	7,28	7,29	3 188 874	6,30	6,36
Assurances du Crédit Mutuel	3 210 946	5,84	5,92	2 960 746	5,39	5,40	2 511 490	4,96	5,01
Groupe Batipart	1 688 153	3,07	3,11	3 865 449	7,04	7,05	7 119 283	14,06	14,19
Titres auto-détenus	663 638	1,21	/	66 844	0,12	/	471 288	0,93	/
<b>TOTAL</b>	<b>54 948 795</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>54 924 973</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>50 626 465</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> Delfin S.à.r.l. est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin S.à.r.l. détient le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investments. Delfin S.à.r.l. 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 S.à.r.l. 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 d'une participation dans la société Foncière des Régions
- dans le secteur financier par ses participations minoritaires dans des banques, sociétés d'assurances, etc.

Nous vous présentons ci-dessous, sur la base des informations connues de la société, la répartition au 31 décembre 2011 des ORNANE émises par la société durant l'exercice :

	Nombre d'Ornane souscrites	%
Public	4 653 031	72,64
Groupe Delfin	1 752 745	27,36
Groupe Covea Finance	/	/
Assurances du Crédit Mutuel	/	/
Groupe Crédit Agricole	/	/
Groupe Batipart	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>6 405 776</b>	<b>100%</b>

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote.

À la connaissance de la société, 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.

Le pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 entre les groupes Delfin et Batipart, constitutif d'une action de concert entre ces derniers, a pris fin en date du 19 mars 2010.

Le pacte d'actionnaires conclu le 31 mai 2006 entre Batipart et les sociétés ACM Vie, CIAL, Predica, GMF-Vie, Azur-Vie et Banque Populaire Lorraine Champagne a pris fin à son échéance le 31 mai 2011.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2011, Foncière des Régions détient directement, hors contrat de liquidité (85 200), 578 438 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mise en œuvre au cours de l'exercice figure au point 1.12.7 ci-dessous.

Il n'existe pas d'autocontrôle et Foncière de 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. Le résultat de cette enquête est présenté au chapitre 5 du document de référence, en page 293.

### 1.12.3. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS

Au cours de l'exercice 2011, 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	10 janvier 2011	/	/	/	2%	1 072 169	1 072 169	1,9521	1,9544
Aterno	23 mars 2011	/	/	25% et 20%	26% à 17%	9 310 668	9 310 668	16,95	16,95
Delfin	23 mars 2011	/	/	/	2% et 1%	/	/	/	/
DFR Investment	23 mars 2011	5% et 10%	1% à 11%	/	/	6 575 001	6 575 001	11,97	11,97
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	24 mars 2011	/	1%	/	/	552 138	538 151	1,0052	0,9797
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	29 mars 2011	/	1%	/	/	566 089	552 002	1,0306	1,0049
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	11 avril 2011	/	/	/	1%	557 431	542 958	1,0148	0,9885
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	15 avril 2011	/	/	/	1%	548 567	534 031	0,9987	0,9722
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	18 avril 2011	/	1%	/	/	551 365	536 801	1,0038	0,9773
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	26 avril 2011	/	1%	/	/	571 490	556 981	1,0404	1,0140
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	28 avril 2011	/	/	/	1%	559 160	544 671	1,0180	0,9916
Groupe Batipart	29 avril 2011	/	/	/	7%	3 786 951	3 786 951	6,90	6,90
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	4 mai 2011	/	1%	/	/	566 329	551 786	1,0310	1,0045
Groupe Batipart	27 mai 2011	/	/	/	6%	3 244 033	3 244 033	5,92	5,92
Batipart	15 juin 2011	/	/	5%	5%	2 705 243	2 705 243	4,92	4,92
Groupe Batipart	23 juin 2011	/	/	5%	5% et 4%	1 805 586	1 805 586	3,29	3,29
Cohen&Steers, INC.	11 juillet 2011	/	2%	/	/	1 125 290	1 047 633	2,05%	1,91%
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	26 juillet 2011	/	2%	/	/	1 475 525	1 437 539	2,6859	2,6168
Cohen&Steers, INC.	12 août 2011	/	/	/	2%	1 078 842	1 001 185	1,96%	1,82%
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	15 novembre 2011	/	3%	/	/	1 666 866	1 654 486	3,0335	3,0110
BNP Paribas Asset Management <sup>(1)</sup>	18 novembre 2011	/	/	/	3% et 2%	1 712 278	839 786	3,1161	1,5283

<sup>(1)</sup> Déclaration unique faite par BNP Paribas Asset Management au nom et pour son compte ainsi que pour le compte de CamGestion, de Fundquest France et des entités de Fortis Investments intégrées dans BNP Paribas Investment Partners pour les FCP, Sicav, Mandats et FCPE avec délégation des droits de vote.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, la société a été informée des franchissements de seuils statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
BNP Paribas Asset Management <sup>(2)</sup>	2 février 2012	/	/	/	3%	1 630 333	835 072	2,9670	1,5197%
Cohen&Steers, INC.	20 février 2012	/	/	/	1%	520 898	63 224	0,95%	0,12%
Sumitomo Mitsui Trust Holdings (SMTH)	20 février 2012	/	1%	/	/	562 297 <sup>(1)</sup>	562 297	1,02%	1,02%
BNP Paribas Asset Management <sup>(2)</sup>	21 février 2012	/	/	/	2%	1 039 959	739 947	1,8926%	1,3466%
BNP Paribas Asset Management <sup>(2)</sup>	24 février 2012	/	/	/	1%	842 366	548 502	1,5330%	0,9982%

<sup>(1)</sup> Ces actions sont détenues par des fonds d'investissement gérés par The Sumitomo Trust & Banking Co., Limited, STB Asset Management Co., Limited, Nikko Asset Management Co., Limited, Chuo Mitsui Asset Trust and Banking Company, Limited, et Chuo Mitsui Asset Management Company, Limited, sociétés de gestion contrôlées, directement ou indirectement, par SMTH, ainsi que pour le compte de clients sous mandat.

<sup>(2)</sup> Déclaration unique faite par BNP Paribas Asset Management au nom et pour son compte ainsi que pour le compte de CamGestion, de Fundquest France et des entités de Fortis Investments intégrées dans BNP Paribas Investment Partners pour les FCP, SICAV, Mandats et FCPE avec délégation des droits de vote.

#### 1.12.4. DÉCLARATIONS D'INTENTION

Par courrier reçu le 28 mars 2011, complété par un courrier reçu le 29 mars 2011, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire de la déclaration d'intention suivante :

« La société DFR Investment déclare :

- l'acquisition des actions Foncière des Régions par la société DFR Investment résulte d'un reclassement de la participation détenue par la société Delfin directement et indirectement par l'intermédiaire de la société Aterno qu'elle contrôle (le groupe Delfin)
- les sociétés DFR Investment et Aterno, toutes deux contrôlées par la société Delfin, agissent de concert entre elles et avec M. Del Vecchio, mais pas avec des tiers
- la société DFR Investment et le groupe Delfin envisagent de poursuivre leurs achats, mais n'envisagent pas d'acquiescer le contrôle de la société ni de franchir le seuil de 30% du capital ou des droits de vote de la société Foncière des Régions

- n'avoir conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière des Régions
- la société DFR Investment et le groupe Delfin n'envisagent pas de modifier la stratégie de la société Foncière des Régions ni la réalisation des opérations visées à l'article 223-17 6° du règlement général de l'AMF
- ne pas avoir de représentant au sein du Conseil d'Administration de Foncière des Régions, mais la société Aterno et M. Del Vecchio sont d'ores et déjà administrateurs de la société Foncière des Régions. Le groupe Delfin n'envisage pas de demander la nomination de nouveaux administrateurs. »

## 1.12.5. ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les opérations sur le capital de la société opérées depuis cinq ans sont détaillées ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital
9 mars 2007	Levée de stock-options	13 093	414 936,54	28 547 265	85 641 795
4 mai 2007	Levée de stock-options Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 585 924 600 actions Beni Stabili	5 879 534	715 571 226,90	34 426 799	103 280 397
4 juin 2007	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 166 298 900 actions Beni Stabili	1 662 989	202 884 658	36 089 788	108 269 364
19 juillet 2007	Réalisation de l'apport de 549 376 233 actions Beni Stabili dans le cadre de l'OPE initiée sur Beni Stabili	5 493 763	575 306 789,19	41 583 551	124 750 653
31 décembre 2007	Levée de stock-options	24 605	1 216 068,46	41 608 156	124 824 468
20 février 2008	Levée de stock-options	5 993	334 529,23	41 614 149	124 842 447
	Annulation d'actions acquises dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions	560 000	/	41 054 149	123 162 447
16 avril 2008	Augmentation de capital réservée aux salariés	2 764	247 184,52	41 056 913	123 170 739
21 avril 2008	Levée de stock-options	2 613	136 128,21	41 059 526	123 178 578
13 mai 2008	Levée de stock-options	2 655	122 513,50	41 062 181	123 186 543
22 mai 2008	Levée de stock-options	310	12 394,12	41 062 491	123 187 473
25 juillet 2008	Attribution d'actions gratuites	10 750	/	41 073 241	123 219 723
11 août 2008	Augmentation de capital réservée aux salariés	8 979	573 219,36	41 082 220	123 246 660
31 décembre 2008	Levée de stock-options	5 501	235 748,36	41 087 721	123 263 163
22 avril 2009	Levée de stock-options	275	9 724	41 087 996	123 263 988
27 mai 2009	Levée de stock-options	135	4 773,60	41 088 131	123 264 393
	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	5 489 897	170 186 807	46 578 028	139 734 084

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes en €	Nombre d'actions	Montant du capital
8 juillet 2009	Augmentation de capital réservée aux salariés	11 261	476 678,13	46 589 289	139 767 867
8 octobre 2009	Attribution d'actions gratuites	18 200	/	46 607 489	139 822 467
	Levée de stock-options	2 417	74 112,21	46 609 906	139 829 718
25 novembre 2009	Levée de stock-options	9 797	451 945,63	46 619 703	139 859 109
15 décembre 2009	Apports en nature effectués par les groupes Predica et Groupama	4 006 762	258 296 598	50 626 465	151 879 395
22 mars 2010	Levée de stock-options	5 630	268 944,95	50 632 095	151 896 285
	Exercice de 1 343 820 BSA	89 588	5 554 456	50 721 683	152 165 049
11 juin 2010	Levée de stock-options	15 337	820 563,52	50 737 020	152 211 060
	Exercice de 24 826 575 BSA	1 655 105	102 616 510	52 392 125	157 176 375
30 juin 2010	Annulation d'actions acquises dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions	409 776	/	51 982 349	155 947 047
9 juillet 2010	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	1 521 192	94 313 904	53 503 541	160 510 623
16 juillet 2010	Levée de stock-options	1 712	29 566,24	53 505 253	160 515 759
	Exercice de 80 250 BSA	5 589	346 518	53 510 842	160 532 526
	Attribution d'actions gratuites	5 000	/	53 515 842	160 547 526
29 juillet 2010	Augmentation de capital réservée aux salariés	12 211	669 040,69	53 528 053	160 584 159
12 novembre 2010	Levée de stock-options	10 405	519 999,98	53 538 458	160 615 374
	Exercice de 718 125 BSA	49 134	3 046 308	53 587 592	160 762 776
	Attribution d'actions gratuites	28 100	/	53 615 692	160 847 076
14 janvier 2011	Levée de stock-options	2 113	98 445,86	53 617 805	160 853 415
	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 <sup>(1)</sup>	356	18 444,36	54 948 795	164 846 385

<sup>(1)</sup> Le Conseil d'Administration, dans sa séance du 22 février 2012, a constaté l'augmentation de capital issue de la levée d'options de souscription réalisées par les salariés du groupe Foncière des Régions jusqu'au 31 décembre 2011.

### 1.12.6. 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. Ainsi au 31 décembre 2011, 468 360 actions Foncière des Régions sont détenues par le personnel de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, repré-

sentant 0,85% du capital. En application des dispositions de l'article L. 225-102, al 1 du Code de commerce, la proportion du capital détenue par les salariés dont les actions font l'objet d'une gestion collective ou dont les intéressés n'ont pas une libre disposition, est de 0,17%, représentant 95 323 titres Foncière des Régions.

### 1.12.7. INFORMATIONS RELATIVES AU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Au cours de l'année 2011, Foncière des Régions a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 puis celle conférée par l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 et mise en œuvre le 25 mai 2011 par décision du Directeur Général (en vertu d'une subdélégation 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, dont la mise en œuvre a été déléguée par ladite Assemblée Générale au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, 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
  - 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.

Cette autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 25 mai 2011 de 52 033 actions auto-détenues par la société issues du contrat de liquidité.

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 30 mai 2011.

Compte tenu notamment de la situation des marchés, le Conseil d'Administration réuni le 5 septembre 2011 a souhaité étendre la mise en œuvre de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011 et a fixé à 55 € le prix maximum d'achat par action pour un montant maximum d'acquisition de 30 M€ (hors frais d'acquisition). À ce titre, la société a procédé à l'acquisition d'actions Foncière des Régions au cours de la période du 23 septembre 2011 au 28 décembre 2011 affectées aux actions gratuites et à la croissance externe.

Au 31 décembre 2010, Foncière des Régions détenait 66 844 de ses propres actions au titre du contrat de liquidité.

Au cours de l'exercice 2011, la société a procédé :

- à l'acquisition de 591 139 de ses propres actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 65,46 € par action
- à l'acquisition de 300 000 de ses propres actions, au prix moyen de 51,30 € par action, affectées aux actions gratuites, dont 35 585 actions autodétenues ont été transférées le 21 novembre 2011 aux attributaires français au titre du plan d'actions gratuites adopté le 21 novembre 2008
- à l'acquisition de 314 023 de ses propres actions, au prix moyen de 46,52 € par action, affectées à la croissance externe
- à la vente de 572 783 actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 68,43 € par action.

Au 31 décembre 2011, Foncière des Régions détient 663 638 actions propres représentant 1,21% du capital, dont :

- 85 200 actions au titre du contrat de liquidité
- 264 415 actions destinées à l'attribution d'actions gratuites et
- 314 023 actions destinées à la croissance externe.

Ces 663 638 actions sont valorisées au 31 décembre 2011 à 32 916 444,80 €, soit 49,60 € par action, pour une valeur nominale de 3 € par action.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2011.

Au titre de l'exercice 2011, les frais de négociation se sont élevés à 58 972,60 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 25 avril 2012.

## 1.12.8. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES

L'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'actions gratuites mise en place au sein du groupe Foncière des Régions vise à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement et s'inscrit dans un souci de motivation et de fidélisation des collaborateurs et dirigeants de la société.

### 1.12.8.1. Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, le Directoire comme le Conseil d'Administration n'ont pas fait usage des autorisations qui leur ont été conférées par les Assemblées Générales Mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011.

Pour les programmes passés, toutes les options consenties sont des options de souscription d'actions, qui peuvent être exercées dans une période de deux à sept ans suivant leur attribution.

En application des plans d'options de souscription d'actions antérieurement mis en place au sein de la société et en vigueur sur la période, 10 835 options de souscription ont été exercées en 2011 par les salariés du groupe Foncière des Régions ayant donné lieu à la création de 10 835 actions, réparties comme suit :

- 4 714 options de souscription d'actions exercées au prix d'émission réajusté le 11 juin 2010 à 34,49 €/action dans le cadre du plan du 14 juin 2004
- 127 options de souscription d'actions exercées au prix d'émission réajusté le 25 mai 2011 à 33,47 €/action dans le cadre du plan du 14 juin 2004
- 5 638 options de souscription d'actions exercées au prix d'émission réajusté le 11 juin 2010 à 56,48 €/action dans le cadre du plan du 25 mai 2005
- 356 options de souscription d'actions exercées au prix d'émission réajusté le 25 mai 2011 à 54,81 €/action dans le cadre du plan du 5 mai 2005.

Aucune levée d'options de souscription n'a été effectuée par les mandataires sociaux de la société durant l'exercice 2011.

### 1.12.8.2. Historique des attributions d'options de souscription d'actions Foncière des Régions

	Plan N° 1	Plan N° 2	Plan N° 3	Plan N° 4	Plan N° 5	Plan N° 6
	Année 2002	Année 2003	Année 2004	Année 2005	Année 2006	Année 2007
Date du Directoire	9 avril 2002	9 avril 2002	9 avril 2002	12 avril 2005	27 avril 2006	4 mai 2007
Prix d'exercice d'origine	21,82 €	25,63 €	43,62 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix d'exercice réajusté	20,26 €	23,80 €	40,50 €	na	na	na
Prix d'exercice réajusté (06/2007)	19,19 €	22,54 €	38,36 €	62,81 €	89,93 €	na
Prix d'exercice réajusté au 31/12/2009	na	22,41 €	38,14 €	62,45 €	89,42 €	97,40 €
Prix réajusté (06/2010)	na	20,27 €	34,49 €	56,48 €	80,87 €	88,08 €
Prix réajusté (06/2011)				54,81 €	78,48 €	85,48 €
<b>NOMBRE TOTAL D'OPTIONS POUVANT ÊTRE SOUSCRITES</b>						
Nombre d'options allouées	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
<b>DONT NOMBRE TOTAL D' ACTIONS ATTRIBUÉES AUX MEMBRES DU DIRECTOIRE</b>						
• C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	5 285	5 285	5 005
• O. Estève	0	3 598	3 232	3 168	3 524	3 337
• A. Mazzocco	-	-	-	-	-	-
<b>NOMBRE D'OPTIONS SOUSCRITES PAR LES MEMBRES DU DIRECTOIRE</b>						
• C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	0	0	0
• O. Estève	0	3 598	3 232	1 623	0	0
• A. Mazzocco	-	-	-	-	-	-
Point de départ d'exercice des options	30 juillet 2004	16 juillet 2005	15 juin 2006	26 mai 2007	6 juillet 2008	12 octobre 2009
Date d'expiration des options	30 juillet 2009	16 juillet 2010	15 juin 2011	26 mai 2012	6 juillet 2013	12 octobre 2014
<b>NOMBRE D'OPTIONS SOUSCRITES DONT LES MEMBRES DU DIRECTOIRE</b>						
<b>Solde des options au 31/12/2010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 530</b>	<b>58 609</b>	<b>122 226</b>	<b>209 371</b>
Nombre d'options souscrites du 01/01 au 03/06	0	0	4 714	5 638	0	0
Nombre d'options annulées du 01/01 au 03/06	0	0	0	238	238	224
<b>Solde des options avant ajustement au 03/06/2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>816</b>	<b>52 733</b>	<b>121 988</b>	<b>209 147</b>
<b>Solde des options après ajustement au 03/06/2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>816</b>	<b>55 233</b>	<b>125 716</b>	<b>215 631</b>
Nombre d'options souscrites du 04/06 au 31/12/2011	0	0	127	356	0	0
Nombre d'options annulées du 04/06 au 31/12/2011	0	0	689	882	3 750	8 313
<b>Nombre d'options restantes au 31/12/2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 995</b>	<b>121 966</b>	<b>207 318</b>
<b>Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers</b>						
	Plan N° 1	Plan N° 2	Plan N° 3	Plan N° 4	Plan N° 5	Plan N° 6
	Année 2002	Année 2003	Année 2004	Année 2005	Année 2006	Année 2007
Options consenties aux 10 premiers attributaires sur la base des présents au 31/12/2011	10 400	17 992	16 329	16 681	20 581	22 352
Options levées par les 10 premiers attributaires sur la base des présents au 31/12/2011	10 400	17 992	16 329	0	0	0

### 1.12.8.3. Actions gratuites

En vertu de la délégation de compétence conférée par la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2008, et sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations du 21 février 2011, le Conseil d'Administration a procédé le 21 février 2011 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 25 721 actions de la société, d'une valeur (estimée par un actuair indépendant) de 55,15 € chacune au profit des mandataires sociaux de Foncière des Régions et des dirigeants non mandataires sociaux des sociétés liées à Foncière des Régions.

En vertu de la délégation de compétence conférée par la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011, et sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations du 9 novembre 2011, le Conseil d'Administration a procédé le 9 novembre 2011 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 34 250 actions de la société, d'une valeur unitaire de 32,08 € pour la France et 27,33 € pour l'Allemagne et l'Italie au profit de 130 salariés du groupe Foncière des Régions.

Conformément à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce et aux conditions arrêtées dans les plans d'actions gratuites de février et novembre 2011, les actions gratuites attribuées par le Conseil d'Administration seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de trois ans en France et de quatre ans en Allemagne et en Italie suivant leur date d'attribution. À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. À l'exception des attributaires Allemands et Italiens qui ne seront soumis à aucune période d'obligation de conservation, les attributaires Français ne pourront toutefois pas céder les actions gratuites qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de deux ans à compter de leur attribution définitive.

La politique d'attribution des actions gratuites en 2011 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux est présentée dans le paragraphe 1.14.1, pages 82 et suivantes du rapport de gestion. Les critères d'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel du groupe Foncière des Régions sont principalement liés à la performance et au

potentiel, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise. Durant la période comprise entre le 21 septembre 2011 et le 21 octobre 2011, la société a acquis 300 000 actions en vue de les attribuer gratuitement aux mandataires sociaux et/ou salariés du groupe Foncière des Régions. Au titre du plan d'attribution d'actions gratuites du 21 novembre 2008, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 9 novembre 2011, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations réuni le même jour, a constaté (i) l'atteinte partielle par les équipes de développement des conditions de performance ainsi que (ii) l'échéance au 21 novembre 2011 de la période d'acquisition des attributaires Français. Ledit Conseil d'Administration a ainsi fixé à 35 585 actions le nombre maximum d'actions gratuites à livrer le 21 novembre 2011 et a décidé d'utiliser, à concurrence de cette même quantité, les actions auto-détenues acquises par la société dans le cadre de son programme de rachat d'actions en vue de les attribuer définitivement aux bénéficiaires visés ci-dessus.

### 1.12.8.4. Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Conformément aux dispositions des articles L. 225-181, L. 228-99, R. 225-137, R. 225-140 et R. 228-91 du Code de commerce et des stipulations des différents plans d'options de souscription en vigueur, le Directeur Général de Foncière des Régions, sur délégation du Conseil d'Administration, a décidé en date du 25 mai 2011, compte tenu de la distribution d'un dividende de 4,20 €/action prélevé pour partie sur les postes d'écart de réévaluation distribuable et de prime d'émission, et afin de préserver les droits des titulaires d'options de souscription d'actions existantes, de procéder à l'ajustement de la parité de souscription, ainsi qu'à l'ajustement du prix de souscription et du nombre d'options de souscription d'actions correspondant.

Ainsi, les titulaires d'options de souscription d'actions sont toujours en mesure de réaliser le même niveau d'investissement.

#### Ajustement des options de souscription d'actions

Options concernées N° de plan d'origine	Année	Date d'expiration	Nombre d'options pouvant être exercées avant ajustement au 25/05/2011	Nombre d'options pouvant être exercées après ajustement	Prix d'émission	Prix de	Nombre d'options pouvant être exercées au 31/12/2011
					avant distribution de dividendes (avant ajustement 25/05/2011)	souscription après distribution de dividendes (après ajustement 25/05/2011)	
Plan n° 3	2004	14/06/2011	1 508	1 554	34,49 €	33,47 €	0
Plan n° 4	2005	25/05/2012	53 615	55 248	56,48 €	54,81 €	53 995
Plan n° 5	2006	05/07/2013	121 988	125 704	80,87 €	78,48 €	121 966
Plan n° 6	2007	11/10/2014	209 147	215 517	88,08 €	85,48 €	207 318

## 1.12.9. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

### 1.12.9.1. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2011

Membres de la Direction Générale	Achat d'actions	Valeur moyenne	Vente d'actions	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31/12/2011 (à la connaissance de la société)
M. Christophe Kullmann	3 500 actions gratuites	47,20 €	/	/	30 512
M. Olivier Estève	1 500 actions gratuites	47,20 €	/	/	15 086
	144 actions	60,73 €			
M. Aldo Mazzocco	1 500 actions gratuites	47,20 €	/	/	6 500

### 1.12.9.2. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2011

Membres du Conseil d'Administration	Achat d'actions	Valeur moyenne	Vente d'actions	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31/12/2011 (à la connaissance de la société)
M. Jean Laurent	/	/	/	/	150
M. Leonardo Del Vecchio	/	/	/	/	1
Aterno	/	/	5 200 000	85 €	9 310 668
Personnes liées à Aterno	6 575 001	85 €	1 375 001	85 €	6 575 001
M. Romolo Bardin	300	47,71 €	/	/	400
ACM Vie	250 200	59,45 €	/	/	3 210 946
Mme Catherine Allonas Barthe	/	/	/	/	0
M. Jean-Luc Biamonti	200	68,02 €	/	/	200
GMF Vie	/	/	/	/	2 364 790
M. Lionel Calvez	/	/	/	/	0
M. Bertrand de Feydeau	/	/	/	/	62
M. Sergio Erede	/	/	/	/	1
Predica	/	/	/	/	4 000 118
M. Jérôme Grivet	/	/	/	/	0
M. Pierre Vaquier	/	/	/	/	101

## 1.12.10. TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN COURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse des délégations en cours accordées par les Assemblées Générales des actionnaires en date des 28 mai 2010, 31 janvier 2011, 6 mai 2011 et 5 septembre 2011 en matière d'augmentations de capital.

Assemblée Générale au cours de laquelle la délégation a été conférée	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
<b>28 mai 2010</b> Treizième résolution	Autorisation à l'effet d'émettre toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances.	26 mois	Néant
<b>31 janvier 2011</b> Troisième résolution	Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières fixé à 7 500 000 €.		
<b>28 mai 2010</b> Quinzième résolution	Autorisation à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la société.	26 mois	Néant
<b>31 janvier 2011</b> Troisième résolution	Plafond du nombre maximal d'options consenties fixé à 759 397.		
<b>6 mai 2011</b> Huitième 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	Néant
<b>6 mai 2011</b> Neuvième 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	Néant
<b>6 mai 2011</b> Dixième résolution	Délégation de compétence à l'effet d'émettre, par voie d'offres 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	Émission de 6 405 776 ORNANE pour un montant de 549 999 927,36 €
<b>6 mai 2011</b> Onzième 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. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois	38 961 €
<b>6 mai 2011</b> Treizième 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	34 250
<b>5 septembre 2011</b> Première résolution	Délégation de compétence 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. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 6 000 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 110 000 000 €.	12 mois	Néant
<b>5 septembre 2011</b> Deuxième résolution	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 14 000 000 €.	12 mois	Néant

## 1.13. BOURSE – DIVIDENDE

### 1.13.1. MARCHÉS DES TITRES

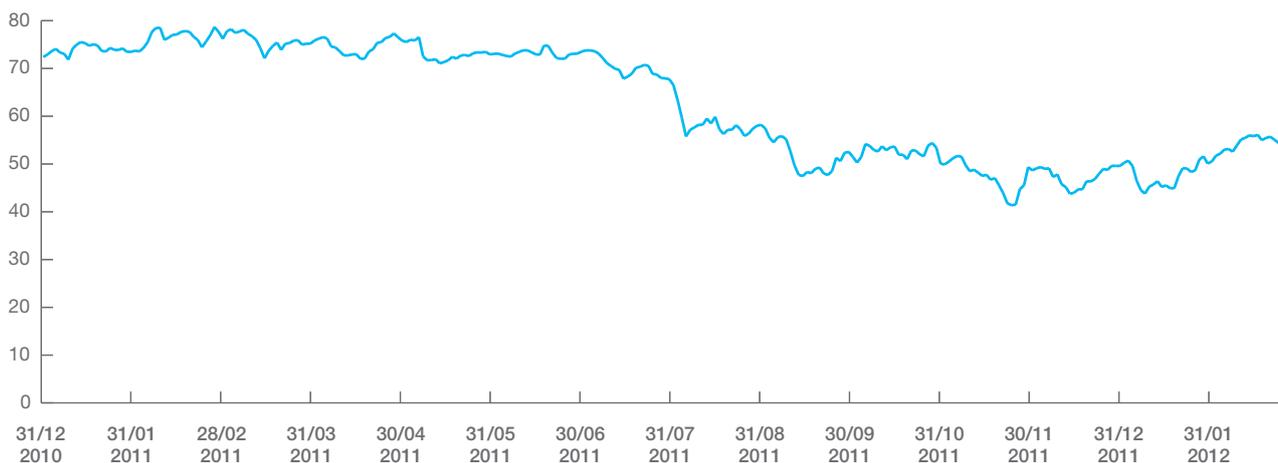
L'action Foncière des Régions est cotée sur le compartiment A du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (FR0000064578 – FDR) et admise au SRD. Le titre Foncière des Régions rentre dans la composition des indices MSCI, SBF 120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100 ainsi que dans les indices de 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 de 550 M€ et remboursables le 1<sup>er</sup> janvier 2017, sont admises sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR 0011050111.

### 1.13.2. COURS DE BOURSE AU 31 DÉCEMBRE 2011

Le dernier cours coté de l'exercice de l'action Foncière des Régions s'établit à 49,60 €, portant la capitalisation boursière à 2,7 Mds€ à la clôture de l'exercice 2011.

Évolution du cours de Bourse de l'action Foncière des Régions au cours de début 2011 au 22 février 2012



### 1.13.3. TRANSACTIONS AU COURS DES DIX-HUIT DERNIERS MOIS

(€)	Cours extrême		
	Nombre de titres échangés	Cours le plus haut	Cours le plus bas
<b>2010</b>			
Juillet	1 448 789	73,30	64,70
Août	1 397 434	73,60	69,20
Septembre	2 813 067	81,49	73,22
Octobre	1 858 974	83,19	77,50
Novembre	1 982 364	83,38	69,68
Décembre	2 969 606	73,19	68,10
<b>2011</b>			
Janvier	1 821 630	76,80	71,52
Février	1 818 030	78,67	73,55
Mars	2 239 124	78,20	72,12
Avril	1 528 127	76,60	72,00
Mai	2 450 222	77,33	71,06
Juin	1 645 311	74,82	72,03
Juillet	1 695 280	73,78	67,86
Août	2 413 075	67,93	55,77
Septembre	3 210 070	58,20	47,47
Octobre	1 797 096	54,40	50,29
Novembre	2 175 825	51,69	41,37
Décembre	1 567 977	49,61	43,77
<b>2012</b>			
Janvier	1 809 993	51,60	43,81
Février <sup>(1)</sup>	2 433 318	56,10	51,74

<sup>(1)</sup> Données arrêtées au 22 février 2012.

### 1.13.4. 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.

#### 1.13.4.1. 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 troisième 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 troisième jour ouvré précédent cette Assemblée Générale.

#### 1.13.4.2. Structure du capital de la société

Cette information figure en page 68 du présent rapport de gestion.

#### 1.13.4.3. Titres comportant des droits de contrôle spéciaux

Néant.

#### 1.13.4.4. Accord 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

Néant.

#### 1.13.4.5. Pouvoirs du Conseil d'Administration et de la Direction Générale

Ces informations figurent en page 275 de la partie 4 et en page 296 de la partie 5 du document de référence.

#### 1.13.4.8. 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% <sup>(1)</sup>	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2006	Exceptionnel	2,00 €	2,00 €	/
	Courant	4,70 €	4,70 €	/
2007	Exceptionnel	7,50 €	7,50 €	/
	Courant	5,30 €	5,30 €	/
2008	Courant	5,30 €	5,30 €	/
2009	Courant	5,10 €	1,99 €	3,11 €
	Exceptionnel	1,80 €	/	1,80 €
2010	Courant	4,20 €	2,05 €	2,15 €

<sup>(1)</sup> Dividendes éligibles à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques résidentes fiscales en France.

Les délégations accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées en page 78 du présent rapport de gestion.

#### 1.13.4.6. 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.

#### 1.13.4.7. 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 en page 88 du présent rapport de gestion.

Adopté le 1<sup>er</sup> janvier 2003, le statut SIIC permet une exonération des revenus fonciers et des plus-values immobilières à condition de distribuer aux actionnaires au moins 85% du résultat courant et 50% des plus-values.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

### 1.13.5. AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 25 avril 2012, sur proposition du Conseil d'Administration :

- (i) d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 113 562 173,25 €, de la manière suivante :
  - 7 146,60 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social, soit 16 484 638,50 €
  - 113 555 026,65 € à la distribution d'un dividende
- (ii) de procéder à la distribution d'une somme de 117 229 912,35 € prélevée :
  - sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 2 322 322,88 € à 0 €
  - sur le compte « Autres réserves écarts de réévaluation » qui sera ainsi ramené de 739 694,87 € à 0 €
  - sur le compte « Primes d'apport » qui sera ainsi ramené de 333 749 773,94 € à 219 581 879,34 €.

Ainsi, chaque action recevra un dividende de 4,20 €.

Le dividende sera mis en paiement le 29 mai 2012.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2011, soit 54 948 795 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 230 784 939,00 €. 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. Cet abattement reste applicable, le cas échéant, dans les autres cas (article 158-3-2° du Code général des impôts).

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 114 167 894,60 € sur les comptes « Primes d'apport » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112.1 du Code général des impôts.

Il sera également proposé aux actionnaires de se prononcer sur l'option offerte entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la société.

## 1.14. MANDATAIRES SOCIAUX

### 1.14.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

#### 1.14.1.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux en 2011

La politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué France est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Ce Comité a mené, dès 2007, sous l'ancienne gouvernance, une refonte globale de la politique de rémunération des dirigeants, en s'attachant à respecter les orientations suivantes :

- ayant adhéré formellement en novembre 2008 au Code de gouvernement d'entreprise préconisé par l'Afep-Medef, la société s'attache à suivre les principes énoncés par ce code ayant trait à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées
- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performances et jetons de présence
- le Comité et le Conseil se sont appuyés, lors des derniers exercices, sur les *benchmarks* et études réalisés par un cabinet indépendant (AON Hewitt), ainsi que sur l'ensemble des études publiques
- les principes fondateurs recherchés sont :
  - une rémunération correctement située dans le marché
  - un équilibre entre ses différentes composantes court-terme et long-terme, fixe et variable
  - une différenciation en fonction des performances opérationnelles
  - une part variable fondée sur des critères 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 sur-performance et un système de « coupe-circuit » en cas de dégradation des indicateurs clés de la société
  - un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme, avec des mécanismes de fidélisation.

### 1.14.1.1.1. Partie fixe

Les benchmarks réalisés ont porté à la fois sur les dirigeants des entreprises du SBF120 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Foncière des Régions. Ils ont été complétés par des études de secteur.

La revalorisation des salaires fixes de Christophe Kullmann et Olivier Estève sur 2011 reflète la prise de nouvelles responsabilités, dans le cadre de la gouvernance mise en place en 2011. Elle a été arrêtée par le Conseil sur la base des résultats d'études effectuées sur des postes équivalents dans des entreprises cotées.

### 1.14.1.1.2. 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.

Le bonus cible du Directeur Général équivaut à 100% de son salaire fixe annuel. Celui du Directeur Général Délégué France est fixé à 75% de son salaire fixe.

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, le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité que cette partie *upside* du bonus soit réglée, 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, le Comité des Rémunérations et des Nominations a aussi souhaité mettre en place un « coupe-circuit » prévoyant 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 2011, le dépassement d'un seuil de ratio *Loan To Value* (LTV) aurait entraîné le non-versement des bonus.

Sur 2011, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de Christophe Kullmann étaient les suivants :

- 15% liés à un objectif de Résultat Net Récurrent par action
- 15% liés à un objectif d'Actif Net Réévalué par action
- 30% reposant sur des objectifs liés au traitement de la dette et à la diversification des sources de financement
- 40% corrélés à la mise en œuvre de la stratégie décidée par le Conseil, au management et l'animation des équipes.

Le 22 février 2012, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné ces critères, a constaté que les objectifs de RNR et d'ANR avaient été dépassés, que les objectifs liés au traitement de la dette, à la diversification des sources de financement, à la mise en œuvre de la stratégie et au management avaient été partiellement atteints. En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé, que le bonus soit versé à hauteur de la cible, sans *upside*.

Le bonus 2011 d'Olivier Estève a été calculé sur la base des deux mêmes objectifs de Résultat Net Récurrent par action et d'Actif Net Réévalué par action, chacun comptant pour 15%. 50% du bonus reposait sur des critères opérationnels précis et quantifiés : taux d'occupation, bon déroulement des projets de développement immobilier, « verdissement » du patrimoine, travail d'asset management, plan de cessions, acquisitions, sécurisation d'opérations nouvelles. Enfin, 20% du bonus reposait sur des critères de management (organisation et animation des équipes).

Le 22 février 2012, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte de chacun de ces objectifs en quantifiant précisément le niveau de réalisation. Il a aussi procédé à une évaluation qualitative des résultats en termes de management, d'animation d'équipe et de projets transverses. Le résultat de cet examen a amené le Conseil à décider le versement d'un bonus dépassant de 11% la cible.

Le détail chiffré des critères et de leur atteinte n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

Les tableaux ci-dessous récapitulent, pour chaque mandataire social, les rémunérations fixes et variables ainsi versées au titre de 2011 aux mandataires sociaux, en indiquant une comparaison avec l'exercice 2010.

TABLEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Année fiscale 2010		Année fiscale 2011	
	Montants dûs au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011
<b>Christophe Kullmann : en 2010, Président du Directoire</b> <b>Depuis le 31/01/2011, Directeur Général</b>				
Rémunération fixe	357 014	357 014	526 064	526 064
Rémunération variable <sup>(1)</sup>	350 000	350 000	540 000	350 000
Rémunération exceptionnelle	10 500	10 500	10 000	10 000
Jetons de présence	80 300	80 300	74 939	74 939
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	23 492	23 492	22 824	22 824
<b>TOTAL</b>	<b>821 306</b>	<b>821 306</b>	<b>1 173 827</b>	<b>983 827</b>

<sup>(1)</sup> Le variable dû au titre de 2010 est de 438 K€ constitué de 350 K€ versés en cash sur 2011 et indiqués dans ce tableau 2 et de 1 236 actions gratuites attribuées en 2011, indiquées dans le tableau 1.

TABLEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Année fiscale 2010		Année fiscale 2011	
	Montants dûs au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011
<b>Olivier Estève : en 2010, membre du directoire Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué</b>				
Rémunération fixe	241 791	241 791	300 104	300 104
Rémunération variable <sup>(1)</sup>	120 000	120 000	225 000	120 000
Rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	10 000	10 000	9 500	9 500
Jetons de présence	65 800	65 800	71 655	71 655
Avantages en nature (véhicule de fonction)	5 567	5 567	6 074	6 074
<b>TOTAL</b>	<b>443 158</b>	<b>443 158</b>	<b>612 333</b>	<b>507 333</b>

<sup>(1)</sup> Le variable dû au titre de 2010 est constitué de 141 K€, dont 120 K€ versés en cash sur 2011 et indiqués dans ce tableau 2 et de 295 actions gratuites attribuées en 2011, indiquées dans le tableau 1. Celui au titre de 2011 est constitué de 225 K€ en cash et de 24 K€ sous forme d'actions gratuites attribuées en 2012.

<sup>(2)</sup> Intéressement et abondement.

Aldo Mazzocco, Directeur Général Délégué Italie de Foncière des Régions, touche une rémunération versée par Beni Stabili en tant qu'Administrateur Délégué de cette société. Elle est décidée par le Conseil d'Administration de Beni Stabili, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations de cette société. Elle est détaillée ci-dessous.

TABLEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Année fiscale 2010		Année fiscale 2011	
	Montants dûs au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011
<b>Aldo Mazzocco, Administrateur délégué de Beni Stabili En 2010 : membre du Directoire de Foncière des Régions Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué de Foncière des Régions</b>				
Rémunération fixe	571 405	571 405	486 121	486 121
Rémunération variable	180 000	180 000	270 000	270 000
Rémunération exceptionnelle	100 000	0	0	100 000
Jetons de présence	56 000	56 000	56 000	56 000
Avantages en nature (véhicule de fonction & logement)	66 627	66 627	70 620	70 620
<b>TOTAL</b>	<b>974 032</b>	<b>874 032</b>	<b>882 741</b>	<b>982 741</b>

### 1.14.1.1.3. Intéressement Long Terme

S'agissant de la composante Intéressement Long Terme (ILT) de la rémunération, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a approuvé, l'octroi de 17 031 actions de performance au profit des mandataires sociaux de Foncière des Régions, dans les conditions d'attribution suivantes :

- la période d'acquisition des actions est d'une durée de trois ans en France et de quatre ans en Italie, à compter de la décision d'attribution du Conseil
- la période de conservation des actions est d'une durée de deux ans en France à compter de leur attribution définitive. En Italie, les bénéficiaires ne sont soumis à aucune période d'obligation de conservation des actions.

Le nombre d'actions de performance attribuées aux mandataires sociaux ne dépasse pas 30% de l'ensemble des actions attribuées aux salariés et mandataires sociaux du groupe en 2011.

Les principes retenus pour l'attribution aux mandataires sociaux des actions de performance au titre de 2010 ont été les suivants :

- l'attribution d'actions constitue un intéressement long terme qui représente une troisième composante de la rémunération, 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 en février de l'année N +1, en lieu et place de novembre N pour les autres attributaires
- ce décalage, souhaité par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de bons résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs opérationnels 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 a figé cette période d'attribution annuelle des actions aux dirigeants, afin d'éloigner tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action
- le nombre d'actions attribuées n'est pas calculé ni ajusté en fonction du cours de Bourse au moment de l'attribution, afin que les attributaires ne bénéficient pas de l'effet d'un éventuel mouvement baissier

- 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 à l'effectif
  - motiver et impliquer : la valorisation des actions repose à long terme sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflète dans son cours de Bourse
  - aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires

- le nombre d'actions attribuées diffère en fonction de chaque dirigeant. Il est arrêté sur la base de benchmarks réalisés par la société. Une partie de l'attribution peut être liée au versement sous forme d'actions de l'upside éventuel de la partie variable de la rémunération.

L'ILT 2011 attribué en 2012 s'est opéré en application de l'ensemble de ces principes. En application de la décision prise lors de sa réunion du 21 février 2011, le Comité des Rémunérations et des Nominations a cependant proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, la mise en place de critères de performance pour l'attribution définitive de des ILT 2011.

Ces critères sont les suivants :

<b>1/3</b>	<b>Condition de présence</b>
<b>1/3</b>	<b>Condition de présence et de performance par rapport au marché :</b> Performance boursière globale de Foncière des Régions par rapport à l'indice EPRA, définie par l'évolution sur la période de référence 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.
<b>1/3</b>	<b>Condition de présence et de performance interne non liée au marché :</b> 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.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité mettre fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution d'actions gratuites.

À titre d'information, il est précisé, par ailleurs, que le nombre des actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social, rapporté en pourcentage du capital, s'établit ainsi pour 2011 :

- Christophe Kullmann : 0.015%
- Olivier Estève : 0.007%
- Aldo Mazzocco : 0.009%

Les rémunérations des mandataires sociaux comprenant l'ILT figurent dans les tableaux ci-dessous.

TABLEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe Kullmann : en 2010, Président du Directoire Depuis le 31/01/2011, Directeur Général	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	821 306	1 173 827
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) <sup>(1)</sup>	527 232	454 215
<b>TOTAL</b>	<b>1 348 538</b>	<b>1 628 042</b>

<sup>(1)</sup> Attribution au titre de l'exercice N décalée en N +1.

Note : la valorisation des actions correspond à la valeur actuarielle de l'action, nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over. Elle est effectuée par Altia, expert indépendant.

**TABLEAU 1**

<b>Nom et fonction du dirigeant mandataire social</b> <b>Olivier Estève : en 2010, membre du directoire</b> <b>Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué</b>	<b>Exercice 2010</b>	<b>Exercice 2011</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	443 158	612 333
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) <sup>(1)</sup>	142 792	209 294
<b>Total</b>	<b>585 950</b>	<b>821 627</b>

<sup>(1)</sup> Attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1.

Note : la valorisation des actions correspond à la valeur actuarielle de l'action, nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over. Elle est effectuée par Altia, expert indépendant.

**TABLEAU 1**

<b>Nom et fonction du dirigeant mandataire social</b> <b>Aldo Mazzocco, Administrateur délégué de Beni Stabili</b> <b>En 2010 : membre du Directoire de Foncière des Régions</b> <b>Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué de Foncière des Régions</b>	<b>Exercice 2010</b>	<b>Exercice 2011</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	974 032	882 741
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) <sup>(1)</sup>	132 192	275 750
<b>TOTAL</b>	<b>1 106 224</b>	<b>1 158 491</b>

<sup>(1)</sup> Attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1.

Note : la valorisation des actions correspond à la valeur actuarielle de l'action, nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over. Elle est effectuée par Altia, expert indépendant.

L'interressement long terme d'Aldo Mazzocco permet d'aligner directement son mandat social au sein de Foncière des Régions avec l'intérêt des actionnaires de la société.

Les dirigeants mandataires sociaux en activité qui sont bénéficiaires d'options d'actions et/ou d'actions de performance ont pris l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque.

#### 1.14.1.1.4. Obligation de conservation des actions pour les dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration a confirmé, dans les règlements de plan d'attribution d'actions de performance, les mêmes obligations que celles décidées par le Conseil de Surveillance de la société, le 28 novembre 2007 :

- les dirigeants mandataires sociaux sont autorisés à lever librement leurs stock-options pendant leur mandat
- ils doivent conserver pendant toute la durée de leur mandat 10% des options de souscription levées et 50% des actions attribuées.

Le Code Afep-Medef recommande de conditionner les 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 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. 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 des mandataires sociaux liées aux options de souscriptions et aux actions gratuites.

**Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social**

**TABLEAU 4**

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
Christophe Kullmann	néant	néant	néant	néant		
Olivier Estève	néant	néant	néant	néant		
Aldo Mazzocco	néant	néant	néant	néant		

**Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social**

**TABLEAU 5**

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Christophe Kullmann	néant	néant	néant	
Olivier Estève	néant	néant	néant	
Aldo Mazzocco	néant	néant	néant	

**Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

**TABLEAU 6**

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés <sup>(1)</sup>	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Christophe Kullmann	N° 7 du 21/02/2011	8 236	55,15 €	21/02/2014	21/02/2016
Olivier Estève	N° 7 du 21/02/2011	3 795	55,15 €	21/02/2014	21/02/2016
Aldo Mazzocco	N° 7 du 21/02/2011	5 000	55,15 €	21/02/2015	21/02/2015

<sup>(1)</sup> Valeur actuarielle de l'action, nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over – rapport Altia.

**Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social**

**TABLEAU 7**

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
Christophe Kullmann	N° 4 du 21/11/2008	3 500	47,20 €	2011 21/11/2011
Olivier Estève	N° 4 du 21/11/2008	1 500	47,20 €	2011 21/11/2011
Aldo Mazzocco	N° 4 du 21/11/2008	1 500	47,20 €	2011 21/11/2011

### 1.14.1.1.5. Cumul entre contrat de travail et mandat social

En application de la recommandation de l'Afep-Medef afférente aux « recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé », 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.

### 1.14.1.1.6. Indemnités à verser en fin de mandat

Le 27 mai 2010, le Conseil de Surveillance a approuvé le principe du versement d'une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie au sens des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Les modalités de versement de cette indemnité sont les suivantes :

- montant équivalent à douze mois de rémunération globale + un mois par année d'ancienneté, plafonné à vingt-quatre mois, en ligne avec les recommandations de l'Afep-Medef

- soumise aux critères de performances cumulatifs suivants :

- croissance de l'ANR sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions
- atteinte des bonus cible sur au moins deux des quatre derniers exercices précédant la cessation de fonctions, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le Comité des Rémunérations, assis sur des critères opérationnels liés à la mise en œuvre du budget et approuvés par le Conseil.

Le Conseil d'Administration du 31 janvier 2011 a reconduit ces dispositions dans le cadre du nouveau mandat de Directeur Général exercé par Christophe Kullmann. Cette disposition a fait l'objet d'une résolution spécifique présentée au vote des actionnaires et approuvée à l'occasion de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011.

Le respect de ces critères de performances devra être constaté par le Conseil d'Administration avant tout versement.

Olivier Estève ne bénéficie pas, au titre de son mandat social, de clause d'indemnité de départ versée en cas de départ contraint.

Aldo Mazzocco ne bénéficie pas au titre de son mandat social chez Foncière des Régions, d'une clause d'indemnité de départ versée en cas de départ contraint.

### 1.14.1.1.7. Régimes de retraite sur-complémentaires

Aucun mandataire social du groupe ne bénéficie de régime de retraite à cotisations définies ou à prestation définie.

Le tableau ci-dessous résume les situations des dirigeants mandataires sociaux.

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
Christophe Kullmann Début de mandat : 1 <sup>er</sup> octobre 2011, renouvelé le 4 mai 2007		x		x	x			x
Olivier Estève Début de mandat : 12 avril 2005	x			x		x		x
Aldo Mazzocco Début de mandat : 4 mai 2007	x			x		x		x

### 1.14.1.2. 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. Leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre.

Tenant compte d'un benchmark réalisé dans les sociétés comparables à Foncière des Régions, les modalités de fixation des jetons de présence ont été modifiées par le Conseil d'Administration du 31 janvier 2011 dans le cadre de la mise en place de la nouvelle gouvernance de la société.

Au 31 décembre 2011, il a été versé 411 000 € de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein.

Le tableau suivant donne le détail du montant brut, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2011, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil d'Administration et dont la répartition est la suivante :

<b>Participation aux réunions du Conseil</b>	
Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	6 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	3 000 €

<b>Participation aux réunions des Comités</b>	
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 attribuée au Président et à chaque membre du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations	2 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit	3 000 €

Membres des Conseils et Comités	Montant brut en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2011
M. Jean Laurent	34 000
M. Leonardo Del Vecchio	41 000 <sup>(1)</sup>
ACM Vie représentée par Mme Catherine Allonas Barthe	38 000
Aterno représentée par M. Romolo Bardin	42 000 <sup>(1)</sup>
M. Jean-Luc Biamonti	46 000 <sup>(1)</sup>
GMF Vie représentée par M. Lionel Calvez	36 000
M. Bertrand de Feydeau	45 000
M. Sergio Erede	48 000 <sup>(1)</sup>
Predica représentée par M. Jérôme Grivet	45 000
M. Pierre Vaquier	36 000
<b>TOTAL</b>	<b>411 000</b>

<sup>(1)</sup> Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application d'une retenue à la source.

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration et des Comités au titre de l'exercice 2011 sont conformes à la résolution adoptée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 31 janvier 2011 qui avait fixée

le montant global annuel des jetons de présence à 500 000 € pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs, et ce jusqu'à nouvelle décision.

Tableau sur les autres jetons de présence (à l'exclusion des jetons de présence versés par Foncière des Régions) et les autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants (en €)

Mandataires sociaux non dirigeants <sup>(1)</sup>	Montants versés au cours de l'exercice 2011	Montants versés au cours de l'exercice 2010
<b>M. Jean Laurent</b>		
Jetons de présence	55 260,27	2 686,77
Autres rémunérations	366 000	51 794
<b>M. Leonardo Del Vecchio <sup>(2)</sup></b>		
Jetons de présence	62 739,73	68 000
Autres rémunérations		
<b>Mme Catherine Allonas Barthe (représentant permanent d'ACM Vie) <sup>(3)</sup></b>		
Jetons de présence	7 100	5 900
Autres rémunérations		
<b>M. Lionel Calvez (représentant permanent de GMF Vie) <sup>(3)</sup></b>		
Jetons de présence	3 700	4 700
Autres rémunérations		
<b>TOTAL</b>	<b>494 800,00</b>	<b>133 080,77</b>

<sup>(1)</sup> Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non dirigeant au cours de l'année 2011.

<sup>(2)</sup> Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application d'une retenue à la source.

<sup>(3)</sup> 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 ont droit également au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions desdits Conseils et Comités.

## 1.14.2. MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 al. 4 du Code de commerce, 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 2011.

### 1.14.2.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil d'Administration



#### Monsieur Jean Laurent

Né le 31 juillet 1944 à Mazamet (81200)  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 3 allée Beau Site, 92150 Suresnes

#### Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration  
Membre du Comité d'Audit  
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

#### Fonction principale exercée :

Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions

#### Biographie

Jean Laurent est diplômé de l'École Nationale Supérieure de l'Aéronautique (1967) et titulaire du Master of Sciences de Wichita State University.

Il a fait toute sa carrière dans le groupe Crédit Agricole, d'abord dans les caisses du Crédit Agricole de Toulouse, puis du Loiret et de l'Île-de-France où il a exercé ou supervisé différents métiers de la banque de détail.

Il a ensuite rejoint la Caisse Nationale du Crédit Agricole, d'abord comme Directeur Général Adjoint (1993-1999), puis comme Directeur Général (1999-2005). À ce titre, il a assumé la mise sur le marché de Crédit Agricole SA (2001), puis l'acquisition et l'intégration du Crédit Lyonnais dans le groupe Crédit Agricole.

Administrateur de sociétés, il a été nommé Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions en 2011.

### Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

#### Président du Conseil d'Administration :

- Foncière des Régions SA, société cotée

#### Administrateur :

- Beni Stabili SpA SIQ, (depuis le 27.04.2011), société cotée italienne

### Mandats extérieurs au groupe :

#### Administrateur :

- Unigrains SA, Crédit Agricole Egypt SAE (fin définitive de mandat à l'AG 2012)

#### Administrateur, Président du Comité de Responsabilité Sociale et Président du Comité de Nomination et de Rémunération :

- groupe Danone

#### Vice-président du Conseil de Surveillance et Président du Comité d'Audit :

- Eurazeo SA

#### Membre du Conseil de Surveillance :

- M6 Télévision (fin définitive de mandat à l'AG 2012)

#### Président du Conseil d'Administration :

- Institut Europlace de Finance (Fondation)

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

#### Président du Conseil d'Administration :

- Calyon SA (jusqu'en 2007)

#### Président du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée

#### Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Murs SCA (jusqu'au 5 avril 2011), société cotée, Foncière Europe Logistique SCA (jusqu'au 11 mai 2011), société cotée

#### Président :

- Pôle de Compétitivité Finance Innovation (Association) (2008-2011)



### Monsieur Leonardo Del Vecchio

Né le 22 mai 1935 à Milan – Italie

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 24 avenue Princess Grace – Le Roccabella, 98000 Monaco

#### Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Membre et Vice-président du Conseil d'Administration  
Président du Comité Stratégique et des Investissements

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

### 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 10 Mld€. En 1986, Monsieur Del Vecchio fut nommé « Cavaliere del Lavoro », décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Leonardo Del Vecchio est administrateur de GIVI Holding S.p.A., de Kairos Partners SGR S.p.A., ainsi qu'administrateur de Beni Stabili S.p.A, Delfin S.a.r.l et Aterno S.a.r.l.

### Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

#### Membre et Vice-président du Conseil d'Administration :

- Foncière des Régions SA, société cotée

#### Membre du Conseil d'Administration :

- Beni Stabili, société cotée italienne

### Mandats extérieurs au groupe :

#### Membre du Conseil d'Administration :

- GIVI Holding S.p.A., Delfin Sarl, Aterno Sarl, Kairos Partners SGR S.p.A.

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

#### Président du Conseil d'Administration :

- Luxottica Group S.p.A.

#### Membre du Conseil d'Administration :

- Givi Holding S.p.A., Beni Stabili S.p.A.

#### Membre et Vice-président du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée

---

### ACM VIE SA

34 rue du Wacken, 67000 Strasbourg

RCS STRASBOURG TI 332 377 597

#### Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

### Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

#### Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Murs SCA, société cotée

#### Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée, Foncière Développement Logements SA (depuis le 10 novembre 2009), société cotée

### Mandats extérieurs au groupe :

#### Administrateur :

- Serenis Vie SA, Serenis Assurance SA, ACMN IARD SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> Arrdts de Paris, Partners Assurances (société belge)

#### Membre du Conseil de Surveillance :

- SCPI Ouest Pierre Investissement, Korian SA, société cotée, Foncière Massena

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

#### Président :

- Foncière ACM SAS (jusqu'au 21 novembre 2008)

#### Associé Gérant :

- Sci Socapierre (jusqu'au 21 novembre 2008), Sci Val de Parc Strasbourg (jusqu'au 24 octobre 2008), Sci Foncière de la Bourse (jusqu'au 24 octobre 2008)

#### Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10 novembre 2009), société cotée, Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée



### Madame Catherine Allonas Barthe

Née le 18 janvier 1955 à Strasbourg

Nationalité française

Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins, 75008 Paris

#### Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société ACM Vie, administrateur  
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

#### Fonction principale exercée :

Directeur Financier d'ACM Vie SA

### Biographie :

Catherine Allonas Barthe est titulaire d'une maîtrise de mathématiques. Diplômée de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), elle exerce depuis 2003 les fonctions de Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel. Elle est en outre Directeur Général d'ACM Vie Mutuelle. Auparavant, Catherine Allonas Barthe a exercé de 1992 à 2003 les fonctions de Directeur Financier de SOCAPI, filiale des banques CIC.

### Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

#### Représentant permanent de ACM Vie, Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

### Mandats extérieurs au groupe :

#### Directeur Général Adjoint :

- ACM

#### Directeur Général :

- ACM Vie Sam

#### Président :

- Masséna Property (depuis le 31 août 2009)

#### Représentant permanent des ACM VIE Sam, membre du Conseil de Surveillance :

- CM-CIC Asset Management

#### Représentant permanent des ACM Vie Sam, administrateur :

- GIE ACM, Valinvest Gestion

#### Représentant permanent des ACM Vie SA, administrateur :

- Serenis Assurances (depuis le 31 décembre 2007)

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

#### Président du Conseil de Surveillance :

- Foncière Masséna SCA (jusqu'au 31 août 2009)

#### Représentant permanent des ACM VIE Sam, administrateur :

- CIC Tresoricic

#### Administrateur :

- SA 174 Près-Saint-Germain (jusqu'au 21 novembre 2008)

#### Représentant permanent de ACM Vie, Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée

---

### ATERNO S.à.r.l.

26/b, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg B 122.254

#### Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

### Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

#### Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

### Mandats extérieurs au groupe :

Néant.

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant.

**Monsieur Romolo Bardin**

Né le 23 avril 1978 à Belluno (Italie)

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 26/b Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Représentant permanent de la société Aterno, administrateur

Membre du Comité d'Audit

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

**Fonction principale exercée :**

Directeur Financier de Delfin Sàrl

**Biographie :**

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise. Il est Directeur Financier de Delfin Sàrl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :****Représentant permanent de Aterno, administrateur :**

- Foncière des Régions SA, société cotée

**Mandats extérieurs au groupe :****Membre du Conseil d'Administration :**

- Aterno S.a.r.l (société luxembourgeoise), Redfern S.a.r.l. (société luxembourgeoise), Delfin (société luxembourgeoise)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :****Membre du Conseil d'Administration :**

- Leofin S.A. (fin octobre 2009)

**Représentant permanent de Delfin, membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée



**Monsieur Jean Biamonti**

Né le 17 août 1953 à Monaco  
Nationalité monégasque  
Adresse professionnelle : 29 Pembroke Gardens, London W8 6HU – United Kingdom

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Administrateur  
Membre du Comité d'Audit  
Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

**Fonction principale exercée :**

Président du Conseil d'Administration de Société des Bains de Mer

**Biographie :**

Titulaire d'un MBA à l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti est ancien banquier d'affaires, notamment chez Goldman Sachs où il a été successivement co-responsable de l'activité française puis à compter de 2003, responsable au niveau européen du secteur Consumer & Retail. Après avoir quitté le partnership de Goldman Sachs en 2008, il développe une activité d'investissement auprès de sociétés moyennes dans des secteurs tels que les médias, les jeux en ligne, l'énergie, l'Internet et l'hôtellerie.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Administrateur :**

- Foncière des Régions SA, société cotée

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Président du Conseil d'Administration :**

- Société des Bains de Mer

**Administrateur :**

- SAS Betclac Everest Group

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Néant.

**GMF VIE**

76 rue de Prony – 75017 Paris  
RCS Paris 315 814 806

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

Administrateur de Foncière des Régions

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Administrateur :**

- Foncière des Régions SA, société cotée, Foncière Développement Logements SA (depuis le 10 novembre 2009), société cotée

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Administrateur :**

- AGSI GIE, AME Reassurance SA, Assistance Protection Juridique SA, AZUR GMF Mutuelles d'Assurances Associées SA, Cegereal SA, Covea Finance Actions Américaines Sicav, Covea Finance Actions Françaises Sicav, Covea Finance Actions Japonaises Sicav, Covea

Finance Actions Européennes Sicav, Covea Finance Horizon Durable Sicav, Covea Finance Actions Moyen Terme Sicav, Covea Finance Obligations Sicav, Covea Finance Sécurité Sicav, Covea (société de groupe d'Assurance Mutuelle), Fidelia Assistance SA, Foncière des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> Arrts. de Paris SA, GMF Assurances SA, La Sauvegarde SA, Teleassurances SA, Medica SA

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière LFPI

**Membre du Comité de Surveillance :**

- Covea Finance SAS

**Gérant :**

- Silverseine SCI

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur :**

- Covea Finance Actions France Sicav, Azur Patrimoine SA, Azur Vie SA, Boissy Finances SA, Cofitem-Cofimur SA, Foncière Malesherbes Courcelles SA, Barrière Frères SA (jusqu'au 7 avril 2011)

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière LFPI SAS, Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10 novembre 2009), société cotée, Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée, Anthemis SAS (jusqu'au 3 janvier 2011)

**Administrateur :**

- A.R.B.F. SA



**Monsieur Lionel Calvez**

Né le 13 juillet 1972 à Quimper (29)  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : Chauray, 79036 Niort Cedex 9

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Représentant permanent de la société GMF Vie, administrateur  
Membre du Comité d'Audit  
Membre du Comité Stratégique et des Investissements (sans voix délibérative)

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

**Fonction principale exercée :**

Directeur de la Stratégie Financière de Maaf Assurances

**Biographie :**

Lionel Calvez est titulaire depuis juin 1995 d'un diplôme d'actuariat délivré par l'Euro-Institut d'Actuariat (EURIA). Après une première expérience au sein d'une compagnie d'assurance vie (MUTAVIE, filiale du groupe MACIF), il a rejoint MAAF Vie, filiale d'assurance vie du groupe MAAF Assurances en septembre 2000 en tant que Responsable d'Études Actif-Passif et Rentabilité ; puis fin 2002, il a pris en charge le Service Actuariat et Systèmes d'information de cette filiale du groupe. Depuis fin 2006, il dirige la Direction Stratégie Financière du groupe MAAF Assurances.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de GMF Vie, administrateur :**

- Foncière des Régions SA, société cotée

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Membre du Directoire :**

- MAAF Vie SA

**Représentant permanent de GMF Vie, administrateur :**

- Medica

**Représentant permanent de Covea Finance, administrateur :**

- APJ SA

**Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur :**

- Boissy Finance SA

**Représentant permanent de MAAF Assurances SA :**

- Gestépargne Investissement Services SA

**Représentant permanent de MAAF Assurances SA, membre du Conseil de Surveillance :**

- Ofivalmo Partenaires SA, EFFI Invest 1 SCA, Gimar Finances SCA

**Représentant permanent de MAAF Vie, Membre du Comité de Surveillance :**

- Covea Finance SAS

**Représentant permanent de MAAF Assurances SA, Président :**

- Chauray Valeurs SAS

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- MAAF Participatif (FCPE)

**Président :**

- Dauphin Liège SAS

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur :**

- Pastel et Associés (jusqu'au 10 novembre 2008), MA Sicav (jusqu'au 20 mars 2009), UCAR SA (jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2010)

**Membre du Comité de Surveillance :**

- ADERI (Association) jusqu'au 20 octobre 2010

**Président Directeur Général :**

- CCL SA (jusqu'au 30 juin 2011)

**Représentant permanent de MAAF Assurances SA, membre du Comité stratégique :**

- Appellations SAS (jusqu'au 14 avril 2011)

**Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière des Régions SA (depuis le 12 janvier 2011 jusqu'au 31 janvier 2011, changement de forme), société cotée



**Monsieur Bertrand de Feydeau**

Né le 5 août 1948 à Paris (75)  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 10 avenue Kléber, 75116 Paris

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Administrateur  
Président du Comité d'Audit

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

**Fonction principale exercée :**

Président 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 Bébéar, groupe d'assurances régional qui, en quelques années, sous le nom d'AXA, deviendra l'un des principaux groupes mondiaux de l'activité financière. Responsable pendant 18 ans de l'activité immobilière du groupe, il a participé à la structuration des dites activités en vue de leur donner une dimension internationale et financière.

En 2000, il rejoint, à l'appel de Mgr Lustiger, le diocèse de Paris en qualité de DG des Affaires Économiques et fut le Maître d'Ouvrage de la restauration du Collège des Bernardins, inauguré en Septembre 2008

Depuis juillet 2010, il est Président de la Fondation des Bernardins.

Il est aujourd'hui Président de F.D.L. (Foncière Développement Logements) et administrateur de différentes sociétés immobilières (Klepierre, Affine, Klemurs, 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.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Président du Conseil d'Administration :**

- Foncière Développement Logements SA, société cotée

**Administrateur :**

- Foncière des Régions SA, société cotée

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Président Directeur Général :**

- SMAAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français)

**Administrateur :**

- Affine, Société Beaujon SAS, Sefri-Cime,

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Klepierre (société cotée), Klémurs (société cotée)

**Mandats associatifs :**

- Président de la Fondation des Bernardins, Président de la Fondation Palladio, administrateur de la F.S.I.F. (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), administrateur du Club de l'Immobilier, administrateur de la Fondation du Patrimoine (Vice-Président), administrateur des Vieilles Maisons Françaises (Vice-Président)

## Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

### Administrateur :

- Ahorro Familiar, AXA Aedificandi, Bail Investissement Foncière, Gecina, SITC SAS

### Directeur Général des Affaires Économiques :

- Association Diocésaine de Paris – Archevêché de Paris

### Président-Directeur Général :

- AXA Immobilier SAS

### Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10 novembre 2009), société cotée, Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée



### Monsieur Sergio Erede

Né le 14 août 1940 à Firenze (Italie)

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : Via Barozzi 1, 20122 Milan (Italie)

### Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

### Fonction principale exercée :

Avocat

## Biographie :

Sergio Erede est diplômé de l'Université de Milan (1962) et a obtenu un LLM à Harvard Law School en 1964. Il a été admis au barreau d'Italie en 1967.

Sergio Erede est l'un des associés fondateurs de la société Luxottica. Outre son activité juridique, il est membre du Conseil d'Administration de différentes entreprises, la plupart cotées, dont Autogrill S.p.A, Marzotto S.p.A., Luxottica S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Sergio Erede a travaillé chez Hale & Door à Boston de 1963 à 1964, puis chez Sullivan & Cromwell à New York.

De 1965 à 1969, il a dirigé le département juridique de IBM Italie S.p.A. Il fonda Erede e Associati en 1995, devenu célèbre dans les domaines de la fusion acquisition et des transactions sur titre. En 1999, le cabinet a fusionné avec deux autres cabinets d'avocats significatifs : Bonelli e Associati, cabinet spécialisé en droit des affaires, en droit de la faillite et en contentieux, et Pappalardo e Associati, cabinet spécialisé en droit anti-trust et en droit de l'Union Européenne.

## Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

### Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

## Mandats extérieurs au groupe :

### Administrateur :

- Interpump Group S.p.A. – société cotée italienne, Luxottica Group S.p.A. – société cotée italienne, Gruppo Editoriale L'espresso S.p.A. – société cotée italienne, Manuli Rubber Industries S.p.A. (société italienne), Gruppo Ipg Holding srl (société italienne), Sintonia S.A. (société luxembourgeoise)

### Vice-président :

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A (Société italienne)

### Président :

- Aon Italia S.p.A. (société italienne), Bolton Group International SA

### Administrateur :

- Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli S.p.A. (société italienne – fin 2009), Autogrill S.p.A. (fin 2008), Carraro S.p.A. (fin 2008), Valentino Fashion Group S.p.A. (jusqu'au 20 septembre 2007)

### Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée

## **Predica**

50/56, rue de la Procession, 75015 Paris  
RCS Paris 334 028 123

### **Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Administrateur

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

### **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 des Régions SA, société cotée, Foncière Développement Logements SA, société cotée

### **Mandats extérieurs au groupe :**

#### **Administrateur :**

- Altarea, société cotée, Aew Immocommercial OPCI, B. Immobilier SA, Foncière Paris France, Gecina SA, société cotée, Sanef SA, CA Immobilier Promotion SA, Dolcea Vie SA, Eurosic SA, Previsio Obsèques SA, Medicale de France SA, CAAM Mone Cash Sicav, Predica Habitation OPCI, Predica Bureaux OPCI, Predica Commerces OPCI, Foncière Régions Dynamique OPCI, Ofelia, groupe Cyrus Conseil

#### **Membre du Conseil de Surveillance :**

- CA Private Equity SA, EFFI Invest 1, Interfimo SA, Lion SCPI, Unipierre Assurance SCPI, CA Grands Crus SAS, Sopresa

#### **Co-Gérant :**

- Predicare Sarl

#### **Censeur :**

- Siparex

### **Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

#### **Membre du Conseil de Surveillance :**

- Cogedim (jusqu'en 2008), Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée, Foncière Développement Logements SA, société cotée

#### **Administrateur :**

- Altapar SAS, CAAM Convertibles Euroland Sicav (jusqu'en 2009), Financiere Du Carroussel SA (jusqu'en 2009), Domaine Listel SAS (jusqu'en 2009), Finascente (jusqu'en 2008), Galerie Parque Nascente (jusqu'en 2008), Gondobrico (jusqu'en 2008), Mezzanis Fund (jusqu'en 2008)



**Monsieur Jérôme Grivet**

Né le 26 mars 1962 à Londres  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

**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 :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

**Fonction principale exercée :**

Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et Predica

**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. Il est membre du Comité Exécutif du Crédit Agricole S.A. Depuis fin 2010, il est Directeur Général de Predica ainsi que Directeur Général de Crédit Agricole Assurances.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Représentant permanent de Predica, administrateur :**

- Foncière des Régions SA, société cotée

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Administrateur, Président du Conseil d'Administration :**

- Axeria SA, Dolcea Vie SA, CA Life Greece (Grèce)

**Administrateur, Vice-Président du Conseil d'Administration :**

- BES Vida (Portugal)

**Membre du Comité Exécutif :**

- Crédit Agricole SA

**Directeur Général :**

- Crédit Agricole Assurances SA, Predica SA

**Administrateur :**

- BGPI, Caagis SAS, CA Vita (Italie), Cali Japan (Japon), Pacifica SA

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Korian SA

**Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances SA, administrateur :**

- CACI

**Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance :**

- CA Grands Crus SAS

**Représentant permanent de Predica, censeur :**

- Siparex Associés SA

**Censeur :**

- La Médicale de France SA

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur, Président du Conseil d'Administration :**

- CA Assurances Italie Holding (Italie)

**Administrateur :**

- CA Cheuvreux SA, Cedicam GIE, Lcl Obligation Euro sicav

**Directeur Général Délégué, membre du Comité Exécutif :**

- Calyon SA

**Managing Director :**

- Credit Lyonnais Securities Asia CLSA BV (Hong Kong), Sticking Clsa Foundation (fondation)

**Représentant permanent de Calyon, administrateur :**

- Fletirec SA

**Représentant permanent de Calyon, administrateur :**

- Cape SA, La Médicale De France SA

**Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance :**

- Cape SA

**Président Directeur Général, administrateur :**

- Mescas SA

**Administrateur :**

- Newedge Group SA, Trilion Sicav, Union de Banques Arabes et Françaises – UBAF SA

**Président :**

- SNGI SA (fin en 2008)



**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

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Administrateur  
Président du Comité des Rémunérations et des Nominations

**Date de nomination :** AG du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

**Fonction principale exercée :**

Directeur Général d'Axa Real Estate

**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. Pierre Vaquier est administrateur de 2 foncières cotées : Foncière des Régions et Mercialys. Il est également vice-président et administrateur 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 2 ans. Il rejoint ensuite New-York comme responsable des activités d'investissement liées à l'immobilier, avant d'être nommé Directeur Général de Paribas Properties Inc. jusqu'en 1992, puis Associé de Paribas Asset Management.

En 1993, il rejoint AXA en tant que Directeur du Développement d'AXA Immobilier à Paris.

Il devient PDG de Colisées Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé PDG d'AXA REIM.

Pierre Vaquier est membre de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ».

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Administrateur :**

Foncière des Régions SA, société cotée

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Administrateur et Directeur Général :**

- Axa Reim SA

**Président Directeur Général :**

- Axa Reim France SA

**Directeur Général :**

- Axa Real Estate

**Président :**

- Colisée Gérance SAS

**Représentant permanent d'AXA Reim France :**

- AXA Reim SGP SA, AXA Aedificandi Sicav, IPD France SAS

**Membre du Comité de Direction :**

- Axa Suduiraut SAS

**Vice-président et membre du Conseil de Surveillance :**

- Logement Français (SA à CS – ex-SAPE)

**Administrateur des sociétés étrangères suivantes :**

- Axa Real Estate Investment Managers US LLC, EIP Luxembourg Management Company Sarl (Luxembourg), FDV II Participation Company SA (Luxembourg), FDV II Venture SA (Luxembourg), Ahorro Familiar SA (Espagne), EIP Participation S1 Sarl, EIP Participation S2 Sarl

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- AXA Investment Managers Deutschland GmbH (Allemagne), SEFRI CIME Activité et Services SAS

**Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement :**

- Mercialys SA

**Président du Conseil d'Administration :**

- FDV Venture SA (Luxembourg)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur :**

- EOIV Management Company (Luxembourg), European Retail Venture SA (Luxembourg), FDV II Participation Company SA (Luxembourg)

**Président du Conseil d'Administration :**

- AXA Reim Italia Sarl (Italie), Dolmea Real Estate SA

**Représentant permanent d'AXA Reim France :**

- Axa Reim SGP SA

**Représentant permanent d'AXA France Vie, administrateur :**

- Segece SCS

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée

### 1.14.2.2. Liste des mandats et fonctions exercés par les membres de la Direction Générale



**Monsieur Christophe Kullmann**

Né le 15 octobre 1965 à Metz  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber, 75116 Paris

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Directeur Général

**Date de nomination :** CA du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** 2015

**Fonction principale exercée :**

Directeur Général de Foncière des Régions

#### Biographie :

Christophe Kullmann, titulaire d'un DEA de gestion, est Directeur Général de Foncière des Régions. Il est à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière de Bureaux en Europe par la taille de son patrimoine.

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 la foncière Gecina, dont il prend alors la direction financière.

Il a rejoint Foncière des Régions en 2001 et était jusqu'au 31 janvier 2011 Président du Directoire.

#### Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

**Directeur Général :**

- Foncière des Régions SA, société cotée

**Président du Conseil de Surveillance :**

- Foncière des Murs SCA, société cotée

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière Europe Logistique SCA, société cotée, Immeo Wohnen GmbH, société allemande

**Président :**

- FDR 2 SAS, FDR 3 SAS

**Administrateur :**

- Foncière Développement Logement SA, société cotée, Beni Stabili S.p.A. SIIQ, société cotée italienne

**Gérant :**

- GFR Kleber Sarl

**Représentant permanent d'URBIS PARK, administrateur :**

- BP 3000 SA

**Représentant légal de Foncière des Régions, Président :**

- GFR Externalisation SAS, GFR Blériot SAS, Technical SAS

**Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant :**

- Sci Esplanade Belvédère II, Sci Raphaël, SCi du 32/50 rue Parmentier, Sci Le Ponant 1986, Sci Omega A, Sci Omega C, Sci Ruhl Côte d'azur, Sci Tostel

**Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Blériot, Gérant :**

- SCi du 1 rue de Verdun, SCi du 15 rue des Cuirassiers, SCi du 288 rue Duguesclin

#### Mandats extérieurs au groupe :

**Représentant permanent de FDR 3, membre du Conseil de Surveillance :**

- Altarea SCA, société cotée

**Administrateur :**

- IPD France SAS, IEIF (Association)

**Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur :**

- 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 au 31 janvier 2011)

**Président :**

- FDR 1 SAS (fin en 2008), GFR Services SAS (fin en 2007)

**Administrateur :**

- GFR Property SAS (fin en 2010), Batipart SA (fin en 2009), Urbis Park SA (anciennement dénommée PARCS GFR) (fin en 2008), Altapar SAS (fin en 2008), Altarea SA, société cotée (changement de forme en 2008), Electron GIE (jusqu'au 25 novembre 2011)

**Administrateur délégué :**

- Immobilière Batibail Benelux SA, société belge (fin en 2009)

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière Développement Logements (SC), société cotée (changement de forme en 2009), Altarea SCA, société cotée (fin en 2009)

**Gérant :**

- FDR 5 EURL (fin en 2008), FDR Deutschland Sarl (fin en 2007)

**Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur :**

- Primabail SA (fin en 2009)

**Représentant légal de Foncière des Régions, Président :**

- SAS Coetlosquet (jusqu'au 30 décembre 2011), SAS Quai de Dion-Bouton (jusqu'au 30 décembre 2011), Urbis Park Services SAS (fin en 2010), SAS Bossuet (fin en 2009), Bilezy SAS (fin en 2008), Birena SAS (fin en 2008), Parc Saint Witz SAS (fin en 2007), Saint Martin de Crau Logistique SAS (fin en 2007), GFR Services Management SAS (fin en 2007)

**Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant :**

- Sci Esplanade Belvédère III (jusqu'au 30 décembre 2011), Sci Mareville (jusqu'au 30.12.2011), Sci Toulouse Blagnac (fin en 2010), Gespar SC (fin en 2007), Parking de la Comédie Snc (fin en 2007), Parking de la Gare Charles-de-Gaulle Snc (fin en 2007), Immpora Sci (fin en 2007), Sci Triname (fin en 2007), Sci Bollène Logistique (fin en 2007), Societe Immobilière Pantin Bobigny – IPB Sci (fin en 2007), Sci Marceau Bethunes (fin en 2007), Sci Marceau Pomponne (fin en 2007), Sci Portostel (fin en 2007), Sci 9 rue du Pech (fin en 2007)

**Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Blériot, Gérant :**

- SCi du 20 avenue F. Mistral (fin en 2010)

**Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Services Management, Président :**

- ADDVIM Asset Management SAS (fin en 2007), ADDVIM Crédit Bail Management SAS (fin en 2007)



**Monsieur Olivier Estève**

Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie)  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber, 75116 Paris

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Directeur Général Délégué

**Date de nomination :** CA du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** 2015

**Fonction principale exercée :**

Directeur Général Délégué de Foncière des Régions

**Biographie :**

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP).

Entre 1990 et 2001, il occupe divers postes au sein du groupe Bouygues : Responsable Commercial, puis Directeur du Développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero.

Il entre chez Foncière des Régions en septembre 2002. Il occupe le poste de Directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire et était jusqu'au 31 janvier 2011 Membre du Directoire. Depuis, Directeur Général Délégué, il est en charge des activités Bureaux, Logistique et Parking.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Directeur Général Délégué :**

- Foncière des Régions SA, société cotée (depuis le 31 janvier 2011)

**Président :**

- FDR 8 SAS, GFR Services SAS, Foncière des Régions Développement SAS (depuis le 13 octobre 2011)

**Président du Conseil d'Administration :**

- Urbis Park SA (anciennement dénommée Parcs GFR) (depuis le 27 mai 2011), BP 3000 SA (depuis le 27 mai 2011), Office CB 21 SPPICAV

**Président du Conseil de Surveillance :**

Foncière Europe Logistique SCA (depuis le 30 mai 2011), société cotée

**Administrateur :**

- Beni Stabili S.p.A. SIIQ, société cotée italienne, Ulysse Trefonds SA, société belge, Sunparks Trefonds SA, (depuis le 27 janvier 2011), société belge, Iris Trefonds SA, société belge

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière des Murs SCA, société cotée (depuis le 6 avril 2011)

**Gérant :**

- GFR Ravinelle Sarl, Euromarseille Invest Eurl, Sci Euromarseille 1, Sci Euromarseille 2, FDR 4 Eurl, FDR 5 eurl, FDR 6 eurl, FDR 7 eurl, Snc Latecoere (depuis le 6 mai 2011), Snc Late (depuis le 6 mai 2011), BGA Transaction sarl, FR Immo sarl, Fédération eurl, Foncière Electimmo sarl, Foncière Margaux sarl, Sarl du 174 av. de la République, Sarl du 25-27 quai Félix Faure, Sarl du 2 rue Saint-Charles, Sarl du 106-110 rue des Troènes, Sarl

du 11 rue Victor Leroy, Telimob Paris Sarl, Imefa 127 Sci, Sci Atlantis, Sci 11 place de l'Europe, Eurl Languedoc 34, Sci Pompidou Metz, Snc Palmer Plage, Snc Palmer Transactions, Snc Foncière Palmer, Sci Palmer Montpellier, Sci Dual Center

**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 Rhone Alpes Snc, Telimob Sud Ouest Snc, Telimob Transaction Snc

**Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant :**

- Sci du 10 bis et 11 à 13 allée des Tanneurs, Sci du 125 avenue du Brancolar, Sci du 1630 avenue de la Croix-Rouge, Sci du 32 avenue P. Grenier, Sci du 20 avenue Victor Hugo, Sci du 11 avenue de Sully, Sci du 2 boulevard Docteur Cattenoz, Sci du 46 boulevard Saint-Antoine, Sci du 682 cours de la Libération, Sci du 3 place A. Chaussy, Sci du 8.10 promenade du Fort, Sci du 8 rue de Bouteville, Sci du 1 rue de Chateaudun, Sci du 57.59 rue du Commandant R. Mouchotte, Sci du 9 rue des Cuirassiers, Sci du 35.37 rue Louis Guérin, Sci du 2 rue de l'III, Sci du 13 rue J. Monod, Sci du 4 rue I. Newton, Sci du 8 rue M. Paul, Sci du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, Sci du 2 rue de Verdun

**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 :**

**Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance :**

- Altarea SCA, société cotée

**Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur :**

- Technical Property Fund 1 SPICAV

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Membres du Directoire :**

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée

**Président du Conseil d'Administration :**

- SPM – MAintenance SA (depuis le 27 mai 2011 jusqu'au 31 décembre 2011)

**Représentant légal d'Akama, Gérant :**

- Snc Cortone (jusqu'au 6 mai 2011), Snc Latecoere (jusqu'au 6 mai 2011), Snc Caudron (jusqu'au 6 mai 2011), Snc Late (jusqu'au 6 mai 2011)

**Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance :**

- Foncière des Murs SCA, société cotée (jusqu'au 6 avril 2011), Foncière Europe Logistique Sca, société cotée (fin en 2009)

**Représentant permanent de SAS Coetlosquet, administrateur :**

- Foncière Développement Logements – FDL SA, société cotée (depuis le 31 mai 2011 jusqu'au 29 décembre 2011)

**Gérant :**

- Bionne Sarl (jusqu'au 30 décembre 2011), Telimob Pivot Sarl (Jusqu'au 30 décembre 2011), Financière palmer Sarl (jusqu'au 25 octobre 2011), Akama Sarl (jusqu'au 6 mai 2011), Telimob Est Sarl (fin en 2010), Telimob Nord Sarl (fin en 2010), Telimob Ouest Sarl (fin en 2010), Telimob Paca Sarl (fin en 2010), Telimob Rhone-Alpes Sarl (fin en 2010), Telimob Sud-Ouest Sarl (fin en 2010), Imefa 106 Sci (fin en 2010), Sarl d 23.37 rue Diderot (fin en 2009), FDR Logements EURL (fin en 2008), Sarl du 96 avenue de Prades (fin en 2008)

**Représentant légal de Telimob Est sarl, Gérant :**

- Telimob Est Snc (fin en 2010)

**Représentant légal de Telimob Paca sarl, Gérant :**

- Telimob Paca Snc (fin en 2010)

**Représentant légal de Telimob Ouest sarl, Gérant de Telimob Ouest Snc (fin en 2010)**

- Représentant légal de Telimob Nord Sarl, Gérant de Telimob Nord Snc (fin en 2010)

**Représentant légal de Telimob Rhone-Alpes sarl, Gérant :**

- Télimob Rhone-Alpes Snc (fin en 2010)

**Représentant légal de Telimob Sud-Ouest sarl, Gérant :**

- Télimob Sud Ouest Snc (fin en 2010)

**Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant :**

- Sci La Pucelle (fin en 2009), Sci du 57 rue Bersot (fin en 2009), Sci du 21 rue de la Croix D'auyot (fin en 2009), Sci du 2-14 rue E. Gouin (fin en 2009), Sci du 70 rue Jean-Jacques Rousseau (fin en 2009), Sci du 3 à 5 Quai de Dion-Bouton (fin en 2008), Sci du 45.53 avenue Paul Doumer (fin en 2008), Sci du 83 rue Koechlin (fin en 2008)

**Président :**

- Urbis Park Services SAS (anciennement dénommée Urbis Park) (fin en 2008)

**Président Directeur Général :**

- Urbis Park SA (fin en 2008)

**Administrateur Délégué :**

- Immobilière Batibail Benelux SA, société belge (fin en 2008)

**Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil d'Administration :**

- Altapar SAS (fin en 2008)

**Représentant légal d'Urbis Park, Président :**

- Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS (fin en 2008)

**Représentant légal de GFR Ravinelle, Gérant :**

- Sci du 21 rue de la Ravinelle (fin en 2009)

**Représentant légal d'Urbis Park, Gérant :**

- Gespar SC (fin en 2008), Parking de la Comedie Snc (fin en 2008), Parking de la Gare Charles-de-Gaulle Snc (fin en 2008)

**Liquidateur :**

- Electron GIE (jusqu'au 16 décembre 2011)



**Monsieur Aldo Mazzocco**

Né le 2 septembre 1961 à Harare (Zimbabwe),  
Nationalité italienne  
Adresse professionnelle : Via Piemonte n.38, 00187 Rome (Italie)

**Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :**

Directeur Général Délégué

**Date de nomination :** CA du 31 janvier 2011

**Date d'expiration du mandat :** 2015

**Fonction principale exercée :**

Administrateur Délégué de Beni Stabili S.p.A.

**Biographie :**

Aldo Mazzocco est diplômé en Engineering de l'université de Padoue. Il est titulaire d'un MBA obtenu à l'université Bocconi de Milan. Il occupe actuellement le poste d'Administrateur Délégué de Beni Stabili.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

**Directeur Général Délégué :**

- Foncière des Régions SA, société cotée

**Administrateur Délégué :**

- Beni Stabili S.p.A Siiq, société cotée italienne

**Administrateur :**

- Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR (société italienne), Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A. (société italienne), Imser S.r.l. (société italienne)

**Mandats extérieurs au groupe :**

**Président :**

- Assoimmobiliare (depuis juillet 2011) (société italienne)

**Membre du Conseil d'Administration :**

- EPRA – European Public Real Estate Association (société étrangère)

**Vice-président :**

- Aspesi (société italienne)

**Administrateur :**

- Assonime (société italienne), Bocconi University Advisory Group (société italienne), Venezia Architecture University Advisory Group (société italienne)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Membre du Directoire :**

- Foncière des Régions SA (changement de forme au 31 janvier 2011), société cotée

## 1.15. 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 présent rapport.

### 1.15.1. ORGANISATION DU GROUPE

Fin 2011, la société Foncière des Régions est un investisseur à dominante bureaux en France et en Italie (au travers de sa filiale Beni Stabili) avec des participations dans des sociétés produites 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, Belgique et au Portugal, de la société Foncière Europe Logistique (SIIC), détentrice de plates-formes logistiques et les locaux d'activité en France et en Allemagne, de la société Urbis Park (société non cotée), détentrice de parcs de stationnement
- une participation dans l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne au travers de la société Foncière Développement Logements (SIIC).

Le groupe Foncière des Régions est ainsi constitué, au 31 décembre 2011, de 302 entités juridiques distinctes dont 126 sociétés dans le secteur tertiaire, 77 sociétés dans les murs d'exploitation, 21 sociétés dans le secteur de la logistique, 60 sociétés dans le secteur du logement, 11 sociétés dans les parcs de stationnement et 7 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 du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Foncière des Régions se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- des missions d'Asset Management : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »

- des missions d'Asset Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de Property Management : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le Property Management nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Foncière des Régions bénéficie d'une équipe dédiée en vue d'assurer l'asset développement sur ce type d'opérations, au travers de sa filiale, la société Foncière des Régions Développement. L'asset management des sociétés produites organisées sous forme de SCA est assuré directement par le personnel dédié des sociétés en commandite.

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 de son patrimoine immobilier), est assuré par GFR Property, filiale de Foncière des Régions, plate-forme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la société Foncière Développement Logements – FDL gère directement son propre patrimoine.

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.

## 1.15.2. RÉSULTATS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En application des dispositions de l'article L. 233-15 du Code de commerce, nous vous prions de bien vouloir trouver le tableau des filiales et participations arrêté au 31 décembre 2011 vous donnant les précisions sur les résultats de ces sociétés.

Sociétés ou groupes de sociétés	Réserves et report à nouveau		Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		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
	Capital	résultats		brute	nette						
<b>I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS</b>											
<b>A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) Activités immobilières</b>											
a) Locative											
SAS GFR Blériot	37	201	100,00	787	787	10 713		409	742	3 870	
SCI Esplanade Belvédère II	366	1	99,99	451	451			84	29	31	
SCI Mareville (société tuppée dans Foncière des Régions le 30/12/2011)											297
SCI Raphaël	9	7 125	99,99	8 002	8 002	2 012		3 292	727		
GFR Kleber	6 001	- 1 470	99,99	6 001	5 041	8 222		974	249		
SCI Omega A	13 606	836	100,00	14 163	14 163	15 546		4 053	2 313		
SCI Omega C	7 447	3 893	100,00	8 843	8 843	11 284		3 293	2 268	1 500	
SCI Ruhl Côte d'Azur	2	20 014	100,00	29 584	29 584			2 537	- 54	1 500	
SCI Le Ponant	15	6 590	100,00	4 162	4 162	2 203		1 533	1 039		
32/50 Rue Parmentier	8 501	- 12 489	99,99	8 501	0	14 489		0	521		
SAS Quai de Dion-Bouton (société tuppée dans Foncière des Régions le 30/12/2011)											768
SA Technical	153 307	429 096	100,00	707 881	707 881			104 181	65 304	77 606	
FEL	115 004	252 917	81,67	415 079	295 943			56 634	- 16 421	15 967	
Beni Stabili	191 630	949 009	50,85	1 136 815	977 454			105 459	- 26 660	21 440	
FDR3	137	- 40	100,00	137	74				- 16 313		
FDR7	4	45 579	100,00	45 513	45 513			9 864	7 617	3 879	
Cœur d'Orly Promotion	37		50,00	19	19	56			64		
SCI Atlantis	2		100,00	28 429	28 429			4 910	2 649	2 751	
SCI Imefa 127	81 788	2 055	100,00	103 476	103 476			7 717	5 625	5 431	
SCI Pompidou	500	- 15	99,99	500	500	4 549			- 83		
SCI 11 Place de l'Europe	1	- 30	99,90	1	0	56 303		47	- 155		
SCI Languedoc 34	11 241	- 325	100,00	11 241	11 240			369	- 57		
Office CB 21			75,00	247 695	247 695						
b) Externalisation											
GFR Externalisation	69	47 429	100,00	47 492	47 492	11 002		0	9 327	24 973	
Fédération	16 151	11 273	100,00	27 411	27 411	29 368		0	36	23	
SARL Akama (société tuppée dans Foncière des Régions le 01/04/2011)											
LATE	168	- 2 692	99,99	168	0	2 900		2 118	- 937		
Latecoere	5 290	- 63 081	100,00	15 000	15 000	34 026		15 653	- 92		
c) Marchand de biens											
SARL GFR Ravinelle	952	880	99,98	1 733	1 733			33	384	130	
d) Crédit-bail											
SCI Tostel	15	39	100,00	1 063	301			168	86	150	

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats		Valeur comptable des titres détenus		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
		Quote-part de capital détenu (en %)		brute	nette						
<b>2) Activité parking</b>											
Urbis Park (anciennement Park GFR)	6 450	74 304	59,50	50 145	50 145			10 882	- 592	1 957	
Gespar	30	17	50,00	56	56			45	16		
<b>3) Activité prestations</b>											
GFR Services	40	- 140	100,00	100	100	2 082		0	355		
FDM Gestion	37	4	100,00	37	37			1 023	462	290	
SAS Coetlosquet (société tuppée dans Foncière des Régions le 30/12/2011)											
FDR2	927	- 252	100,00	927	577	8 639			- 98		
FDR5	1 991	- 947	100,00	1 991	976	4 001			- 117		
FDR6	1 051	- 452	100,00	1 051	527	3 392			- 98		
FDR8	37	- 993	100,00	37	0	1 025		0	37		
GFR Property	2 037	4 486	98,18	2 700	2 700			10 417	784		

**B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)**

**1) Activités immobilières**

a) Locative

SCI Esplanade Belvédère III (société tuppée dans Foncière des Régions le 30/12/2011)

										19	
Foncière des Murs SCA	225 756	445 523	25,95	284 571	284 571			154 134	110 936	20 512	
Foncière Développement Logement	696 110	511 445	33,63	429 206	429 206			27 742	120 208	19 485	
Altarea *			12,06	153 262	151 952					9 824	
Technical Property Fund1 *			27,40	20 009	18 959					1 244	
DUY Finance *			30,00	137	137						

b) Externalisation

c) Crédit-bail

**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

a) Dans les sociétés françaises (Comédie/Oseo/Finantex/MRDIC/FNAIM) \*

	152	1		97	97			978	411		
--	-----	---	--	----	----	--	--	-----	-----	--	--

b) Dans les sociétés étrangères

**III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES**

**A. Filiales I + II**

a) Filiales françaises (ensemble)	433 250	823 813		1 790 376	1 658 857	221 812	0	240 236	65 473	141 123	
b) Filiales étrangères (ensemble)	191 630	949 009		1 136 815	977 454	0	0	105 459	- 26 660	21 440	

**B. Participations I + II**

a) Dans les sociétés françaises	922 018	956 968		887 282	884 922	0	0	182 854	231 555	51 084	
---------------------------------	---------	---------	--	---------	---------	---	---	---------	---------	--------	--

b) Dans les sociétés étrangères

\* Information non disponible à la date d'arrêté.

### 1.15.3. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS CROISÉES

Néant.

### 1.15.4. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Le 17 juillet 2009, Beni Stabili et la Caisse de Retraite du Personnel de la Banca Commerciale Italiana (Fond Comit) ont reçu une notification de l'administration fiscale italienne relative à un redressement en matière de droits d'enregistrement pour un montant de 106,2 M€, augmenté d'intérêts de retard de 8,7 M€, lié à l'acquisition réalisée par Beni Stabili en 2006 auprès du Fond Comit de la société Immobilière Fortezza Srl.

Au 31 décembre 2009, Beni Stabili a provisionné dans ses comptes un montant de 42 M€ et constitué une garantie *via* un dépôt sur compte bancaire à hauteur de 59,6 M€, correspondant à la quote-part de Beni Stabili.

Beni Stabili et le Fond Comit, qui sont solidaires dans ce contentieux, ont contesté cette notification devant les juridictions italiennes qui, en première instance, ont confirmé la position de l'administration fiscale italienne le 10 février 2010.

Beni Stabili a interjeté appel de la décision et effectué un paiement de 58 M€ correspondant à la quote-part de Beni Stabili.

Par décision en date du 16 décembre 2011, la Commission Fiscale Régionale de Milan a accueilli le recours de Beni Stabili et du Fond Comit contre la décision de première instance dans sa totalité et déclaré illégitime l'avis de paiement établi par l'administration fiscale.

Beni Stabili a donc notifié en janvier 2012 les autorités fiscales de la décision de la Commission et a demandé le remboursement des sommes versées en 2010 (y compris intérêts). La provision de 42 M€ a été reprise au 31 décembre 2011.

L'administration fiscale peut se pourvoir en cassation jusqu'au 10 mars 2012.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, 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.

### 1.15.5. NOTATIONS

Foncière des Régions n'a pas fait l'objet de notation par les agences de notation financière.

## 1.16. 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 ».

## 1.17. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 AVRIL 2012

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 par ailleurs.

### 1.17.1. À TITRE ORDINAIRE

Les 1<sup>re</sup> à 10<sup>e</sup> résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### 1.17.1.1. Approbation des comptes annuels et dividende (1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> résolutions)

Les projets des 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> résolutions concernent l'approbation des comptes annuels et consolidés, l'affectation du résultat et la distribution d'un dividende. Ils sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, inséré 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.

La 4<sup>e</sup> résolution offre aux actionnaires le choix de recevoir la totalité du dividende soit en numéraire, soit en actions. Aucun panachage ne serait donc possible.

Le prix d'émission des actions nouvelles, qui ne peut être inférieur à la valeur nominale des actions, serait égal à 95% de la moyenne des cours cotés à la clôture des 20 séances de bourse précédant la date de l'Assemblée Générale, diminuée du montant du dividende net. Il sera arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

L'option devrait être exercée du 3 mai 2012 au 16 mai 2012 inclus ; au-delà de cette date ou à défaut d'exercice de l'option, le dividende serait payé intégralement en numéraire. Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteraient jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### 1.17.1.2. Approbation des engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce (5<sup>e</sup> résolution)

La 5<sup>e</sup> 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 2011. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le

Rapport des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, figurant dans la partie 3 du document de référence intitulée « Renseignements financiers ».

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont détaillées ci-dessous :

- Cession hors marché réglementé, par Foncière des Régions à la société ACM Vie, le 3 août 2011, de 500 000 actions de la société Foncière des Murs.

Cette cession fait suite à la volonté des ACM Vie de se renforcer dans Foncière des Murs. S'agissant d'une convention 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.

- Avenants N° 1 du 7 décembre 2011 aux conventions de frais de réseau conclues entre Foncière des Régions et certaines de ses filiales :

- Urbis Park le 14 décembre 2010,
- GFR Property le 15 décembre 2009,
- Foncière des Régions Développement le 15 décembre 2009,
- Foncière Développement Logements le 5 juin 2009,
- Foncière Europe Logistique le 5 juin 2009,
- Foncière des Murs le 5 juin 2009.

Il s'agit d'avenants aux conventions de frais de réseau conclues entre la société et ses principales filiales, par lesquelles la société refacture certains frais centraux. Ces frais de réseaux sont refacturés au prorata des effectifs des sociétés en ce qui concerne certains coûts, et du patrimoine des sociétés en ce qui concerne d'autres coûts, dans chaque cas augmentés d'une marge de 5%. Les avenants mettent à jour les conventions d'origine, qui avaient été approuvées par le Conseil de Surveillance dans la forme de conventions réglementées.

- Cession hors marché réglementé, par Foncière des Régions à la société Predica le 16 janvier 2012 de 173 913 actions de la société Altarea.

Cette cession fait suite à la volonté de Foncière des Régions de réduire sa participation dans la société Altarea qui n'est désormais plus consolidée dans les comptes de la société. S'agissant d'une convention 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.

### 1.17.1.3. Nomination de nouveaux administrateurs (6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> résolutions)

Il vous est proposé, dans le cadre des **6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> résolutions**, de nommer Mme Micaela Le Divelec et M. Christophe Kullmann en qualité d'administrateurs de la société, pour des mandats d'une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Vous trouverez ci-dessous les informations concernant les administrateurs dont la nomination vous est proposée, et notamment celles mentionnées à l'article R. 225-83 5° du Code de commerce :

#### **Mme Micaela Le Divelec** 43 ans

*Curriculum vitae* : Madame Micaela Le Divelec est Vice-Président Exécutif et Directrice Financière de Gucci, membre du groupe PPR. Elle est responsable de la finance, de la conformité, des systèmes d'informations de gestion, des affaires juridiques, des ressources humaines, de la sécurité et des aspects Corporate Social Responsibility (Responsabilité sociale des entreprises). 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.

*Emplois et fonctions au sein de la société* : Néant.

*Nombre d'actions de la société détenues* : Néant.

La nomination de Mme Micaela Le Divelec permettra de compléter les compétences financières au sein du Conseil. Le 22 février 2012, le Conseil a procédé à l'examen des critères d'indépendance de Mme Micaela Le Divelec. Elle n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle satisfait aussi à l'ensemble des critères d'indépendance établis par Afep/Medef. Le Conseil a donc considéré que Mme Micaela Le Divelec pouvait être considérée comme administrateur indépendant. Sous réserve de l'approbation de sa nomination par l'Assemblée Générale, la proportion d'administrateurs indépendants serait ainsi portée de 40% à 42%. Le taux de féminisation du Conseil passerait lui de 10% à 17%.

#### **M. Christophe Kullmann** 46 ans

*Curriculum vitae* : Christophe Kullmann est Directeur Général de Foncière des Régions. Il est à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière de Bureaux en Europe par la taille de son patrimoine. 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 la foncière Gecina, dont il rejoint alors la direction financière. Il a rejoint Foncière des Régions en 2001 et était, jusqu'au 31 janvier 2011, Président du Directoire.

*Emplois et fonctions au sein de la société* : Directeur Général.

*Nombre d'actions de la société détenues* : 30 512.

La nomination de M. Christophe Kullmann (actuellement Directeur Général de la société) en qualité d'Administrateur lui permettrait d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il serait responsable au même titre que les autres administrateurs.

### 1.17.1.4. Renouvellement des mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant (8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions)

L'Assemblée Générale annuelle du 11 avril 2006 avait nommé le cabinet Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire et M. Cyrille Brouard en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il est proposé, au titre des **8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> résolutions**, de renouveler ces mandats pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ces propositions, et les projets de résolutions y afférents, ont été votés en séance du Conseil d'Administration le 22 février 2012 conformément à l'article L. 225-228 du Code de commerce. Le renouvellement de ces mandats a été recommandé par le Comité d'Audit de la société le 14 septembre 2011.

Le cabinet Mazars est mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Il continuera à être représenté par M. Denis Grison et Mme Odile Coulaud jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 822-14 du Code de commerce et une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

### 1.17.1.5. Autorisation au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (10<sup>e</sup> résolution)

Au titre de la **10<sup>e</sup> 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 pourrait être mis en œuvre en période d'offre publique.

Les utilisations éventuelles de ce programme de rachat d'actions sont en résumé :

- 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 **12<sup>e</sup> 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 25 avril 2012 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-1 du Règlement AMF.

### 1.17.2. À TITRE EXTRAORDINAIRE

Vous serez appelés à renouveler, en Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières conférées 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 avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Vous serez également invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions de cette dernière 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 leur propre rapport sur les délégations financières, qui sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

#### 1.17.2.1. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (11<sup>e</sup> résolution)

Vous serez invités, au titre de la **11<sup>e</sup> résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, 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 des actions).

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 **13<sup>e</sup> à 15<sup>e</sup> résolutions**.

Il serait conféré au Conseil d'Administration tous pouvoirs notamment pour déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation de capital (élévation du nominal des actions préexistantes et/ou attribution gratuite d'actions), pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011.

#### 1.17.2.2. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (12<sup>e</sup> résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **10<sup>e</sup> résolution**, il vous est proposé, au titre de la **12<sup>e</sup> 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 **10<sup>e</sup> 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 vingt-quatre 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 6 mai 2011.

### 1.17.2.3. 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 (13<sup>e</sup> résolution)\_\_\_\_\_

Il vous est proposé, au titre de la **13<sup>e</sup> 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 la 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 €. 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 **11<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> 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 **13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> 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, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 25 avril 2012, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011.

### 1.17.2.4. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (14<sup>e</sup> 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 en matière de financement dans certaines circonstances, à procéder à des 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 **14<sup>e</sup> résolution**, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la **13<sup>e</sup> résolution**, mais sous réserve des spécificités énoncées ci-après.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital auxquels les valeurs mobilières représentatives de créances qui seraient émises sur le fondement de cette délégation pourraient donner droit.

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 **13<sup>e</sup> 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 25 000 000 €, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> résolutions**.

Si vous octroyez au Conseil d'Administration cette délégation de compétence, en renonçant à votre droit préférentiel de souscription, le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, serait, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il serait fait usage de la présente délégation.

En fonction de ces éléments, le Conseil d'Administration fixerait le prix d'émission des titres émis, et les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la société et de ses actionnaires, en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action de la société, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués en ce qui concerne

les titres de créance, le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 25 avril 2012, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011.

#### 1.17.2.5. 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 (15<sup>e</sup> résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **15<sup>e</sup> résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants) et du Code du travail (article L. 3331-1 et suivants) 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 €, 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 ces 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 25 avril 2012, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011.

#### 1.17.2.6. Pouvoirs pour formalités (16<sup>e</sup> résolution)

La **16<sup>e</sup> 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

# 2 DÉVELOPPEMENT DURABLE

<b>2.1. OPTIMISER LA VALEUR VERTE DE NOTRE PATRIMOINE</b>	<b>116</b>
2.1.1. Éditorial du Directeur Général	116
2.1.2. Les impacts majeurs de nos activités	117
2.1.3. Interview du Directeur du Développement Durable	118
2.1.4. Notre plan d'actions à 2015	120
<b>2.2. UN PATRIMOINE DE BUREAUX VERTS</b>	<b>122</b>
2.2.1. Atteindre 50% de bureaux certifiés/ labellisés fin 2015	122
2.2.2. Réduire de 25% les consommations énergétiques de nos actifs	123
2.2.3. Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de tous nos bureaux	125
2.2.4. Mener une politique carbone globale	126
2.2.5. Réduire les autres impacts environnementaux de nos bureaux : eau, déchets, biodiversité...	127
<b>2.3. UN PARTENARIAT DURABLE AVEC LES LOCATAIRES POUR UNE GESTION PERFORMANTE DES MURS D'EXPLOITATION</b>	<b>129</b>
2.3.1. Impliquer les locataires grâce aux partenariats et aux annexes vertes	129
2.3.2. Mesurer et améliorer la performance énergétique et les émissions de CO <sub>2</sub>	130
2.3.3. Maîtriser les risques environnementaux	132
2.3.4. Réduire les impacts en eau, déchets, biodiversité	132
<b>2.4. DES EMPLACEMENTS LOGISTIQUES STRATÉGIQUES ET PEU ÉMETTEURS</b>	<b>134</b>
2.4.1. Accorder la priorité à la localisation et aux transports	134
2.4.2. Mesurer et améliorer la performance énergétique et les émissions de CO <sub>2</sub>	134
2.4.3. Maîtriser les risques et détenir en direct les autorisations d'exploitation	136
<b>2.5. RESSOURCES HUMAINES : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DE NOS MÉTIERS</b>	<b>137</b>
2.5.1. Partager les enjeux avec les équipes pour mieux y répondre	137
2.5.2. Assurer pour chacun un développement pérenne des compétences	138
2.5.3. Partager les performances de l'entreprise	139
2.5.4. Agir pour un cadre de travail de qualité	140
2.5.5. Sensibiliser les collaborateurs au développement durable – Informer pour mobiliser	141
<b>2.6. AGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES</b>	<b>143</b>
2.6.1. Favoriser un urbanisme durable et participer à la vie de la cité	143
2.6.2. Partenariats avec nos locataires	145
2.6.3. Informer la communauté financière	146
2.6.4. Accompagner nos fournisseurs	146
2.6.5. Innover au sein de l'industrie immobilière	147
<b>2.7. UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE</b>	<b>149</b>
2.7.1. Mise en place d'une nouvelle gouvernance	149
2.7.2. Pour des comportements responsables au sein de l'entreprise	151
<b>2.8. MESURER LA PERFORMANCE</b>	<b>152</b>
2.8.1. Une méthodologie claire et transparente	152
2.8.2. Tableau d'indicateurs environnementaux par filiale	154
2.8.3. Indicateurs sociaux – Périmètre groupe	158
2.8.4. Autres indicateurs	161
2.8.5. Tableau de correspondance des référentiels de reporting	162

## 2.1. OPTIMISER LA VALEUR VERTE DE NOTRE PATRIMOINE

### 2.1.1. ÉDITORIAL DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le bâtiment est au cœur des préoccupations de développement durable. Il concentre en effet d'importantes questions sociales, économiques et environnementales tout au long de son cycle de vie : urbanisme, mixité sociale, transport, énergie, gaz à effet de serre, eau, production de déchets, biodiversité, qualité de l'air, etc.

Face à ces enjeux et dans un contexte réglementaire encore, et pour longtemps, en cours de définition, Foncière des Régions a décidé, depuis 2007, d'anticiper ces mesures pour transformer les risques en opportunités.

Le groupe s'est doté en 2009 d'une stratégie développement durable qui repose sur ses points forts : vision long terme, partenariats avec nos grands comptes, asset management et développements dynamiques et ambitieux, forte expertise technique et financière, etc. La cartographie environnementale réalisée avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) couvrant environ 80% de la valeur du parc, enrichie et mise à jour chaque année, conçue comme un outil de pilotage pour la politique de travaux et d'arbitrage, a permis de modéliser en 2010 les objectifs de performance de notre portefeuille.

Les outils de reporting construits en 2011 montrent que nous avançons dans la réalisation de l'objectif de verdissement de notre patrimoine de bureaux. D'ores et déjà, 20% de nos immeubles sont verts ; l'apport des nouveaux développements, rénovations et arbitrages aura un impact fort à partir de 2013/2014. De la même façon, la réduction de 25% des consommations d'énergie d'ici fin 2015 se constatera de façon significative à partir de 2013/2014, en profitant en

outre d'une politique travaux qui consacre chaque année de 15 à 20% de ses budgets aux équipements et matériaux les plus performants.

Nous sommes d'autant plus confiants dans l'atteinte de nos objectifs que, parmi nos locataires grands comptes, 14 ont d'ores et déjà marqué leur engagement en ce domaine avec la signature d'une annexe environnementale à leur bail. Nos fournisseurs s'engagent également à nos côtés, via une nouvelle politique « achats responsables ». Déployée fin 2011, cette démarche intègre la réalisation d'une cartographie RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) de nos 192 premiers fournisseurs, représentant 80% de nos dépenses 2010.

Les atouts de Foncière des Régions sont donc nombreux pour traverser au mieux la période économique actuelle et qui consacre une nouvelle fois la pierre comme valeur refuge. En anticipant les réglementations issues notamment du Grenelle et en anticipant les sujets de RSE en général et du bâtiment durable en particulier (RT 2012, rénovation du parc tertiaire 2012-2020, etc.), nous développons un immobilier responsable et lucide, qui adopte un modèle de croissance et de création de valeur durable, respectueux de l'environnement et des attentes sociales et sociétales.

Plus que jamais, la pierre est une valeur refuge, et la pierre « verte » est une valeur refuge durable.

*Christophe Kullmann  
Directeur Général*

## 2.1.2. LES IMPACTS MAJEURS DE NOS ACTIVITÉS

Acteur de référence de l'immobilier de bureaux, Foncière des Régions détient et gère aujourd'hui un patrimoine de 9 Md€. Partenaire immobilier des grandes entreprises, Foncière des Régions développe une stratégie d'amélioration continue de ce patrimoine, basée à la fois sur une gestion dynamique et responsable de ses actifs et sur des développements immobiliers qui répondent aux besoins des utilisateurs.

**Patrimoine de 9 Md€**

### 2.1.2.1. Foncière partenaire

Grâce à ses équipes et ses savoir-faire reconnus, Foncière des Régions a su développer des partenariats locatifs avec les plus grandes entreprises françaises et internationales : France Télécom, Thalès, EDF, Accor, Dassault Systèmes, Suez Environnement, IBM, Eiffage...

Partenaire de la stratégie immobilière de ces grandes entreprises et acteurs économiques, Foncière des Régions conçoit à leurs côtés des solutions immobilières adaptées et innovantes avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Cette culture partenariale constitue un atout décisif pour appréhender l'évolution des besoins et du marché, anticiper les questions posées par les réglementations environnementales nouvelles et envisager de façon concertée la nécessaire mutation du parc tertiaire.

**Taux d'occupation supérieur à 95%**

**Durée résiduelle ferme moyenne des baux > 6 ans**

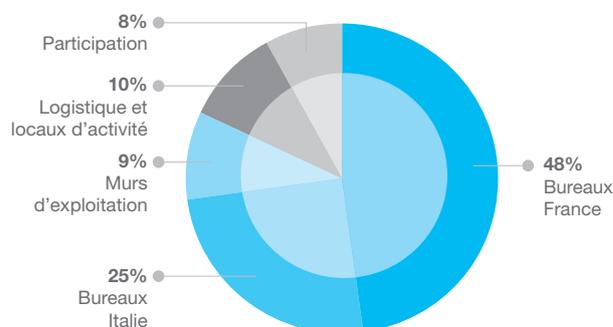
### 2.1.2.2. Acteur de référence de l'immobilier tertiaire

La réussite du développement de Foncière des Régions et la confiance de ses partenaires reposent sur ses fondamentaux :

- partenariat : une capacité d'écoute et de flexibilité pour de vrais partenariats propriétaire – locataire
- expertise : une gestion dynamique et innovante du patrimoine avec comme objectif l'efficacité et l'écoperformance
- vision : un leadership sur l'immobilier tertiaire et une vision affirmée du marché.

Foncière des Régions déploie avec succès son business model de foncière partenaire, spécialiste des partenariats grands comptes et des baux longs, dans d'autres secteurs d'activités comme les murs d'exploitation, avec Foncière des Murs, et la logistique, avec Foncière Europe Logistique. Foncière des Régions est également présente sur le secteur résidentiel en tant qu'actionnaire de Foncière Développement Logements.

### 2.1.2.3. Un patrimoine composé principalement de bureaux



**500 M€ de revenus locatifs PdG**

**611 M€ de cessions PdG**

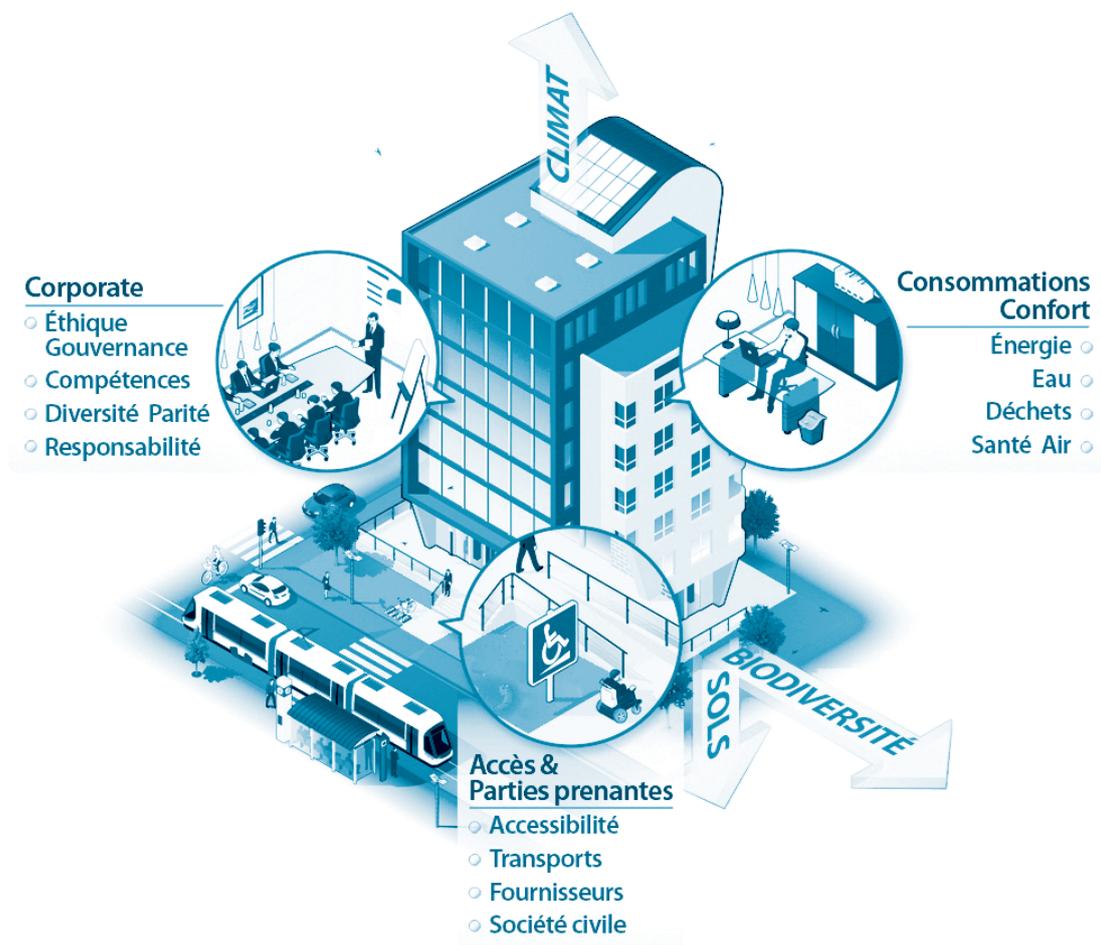
### 2.1.2.4. Foncièrement responsable

Foncière des Régions conduit une politique de développement durable globale qu'elle intègre à chaque étape de sa stratégie patrimoniale, celle-ci allant de pair avec un souci constant de valorisation des actifs. Elle s'est fixée pour objectif d'améliorer la performance énergétique de son patrimoine, d'en réduire l'empreinte carbone et d'en maîtriser les risques sanitaires et environnementaux. Toutes ces opérations tendent à obtenir les meilleurs niveaux de certification et labellisation (HQE®, LEED®, BREEAM®, BBC-effinergie®...). Par ailleurs, elle favorise et encourage le recours aux énergies renouvelables et aux solutions non émettrices de CO<sub>2</sub>.

Très engagée dans le processus de verdissement de son parc, Foncière des Régions dispose d'outils de suivi très précis de ses risques de gestion et environnementaux, grâce à la réalisation de cartographies débouchant sur des plans d'actions. Des études sont conduites pour analyser et améliorer les performances énergétiques du parc, les consommations d'eau, la réduction des déchets, la qualité de l'air, la biodiversité, améliorer l'éclairage ou réduire les nuisances sonores dans les locaux.

Foncière des Régions a décidé de progresser par voie d'engagement, avec la systématisation de la démarche de certification pour sécuriser l'acte de construire sur toute opération nouvelle (Le Divo à Metz, Le Floria à Fontenay-sous-Bois, etc.) et dans la gestion, avec la certification HQE Exploitation en test sur deux sites. Ceci passe également par la contractualisation de l'engagement auprès des fournisseurs, via la politique achats responsables, et auprès des locataires, avec la signature d'annexes environnementales. Cette démarche responsable se décline également sur les sphères sociales et sociétales avec notamment la signature de la Charte de la diversité, du Pacte Mondial, etc.

### 2.1.2.5. La performance énergétique au cœur de la maîtrise de nos impacts



### 2.1.3. INTERVIEW DU DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Jean-Éric Fournier est Directeur Développement Durable de Foncière des Régions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Comment seront atteints les objectifs de 50% d'actifs bureaux verts et de 25% de baisse des consommations d'énergie d'ici fin 2015 ?**

La réalisation de ces deux objectifs passe par une mutation progressive du parc bureaux en utilisant simultanément plusieurs leviers :

- des immeubles plus performants, issus de nouveaux développements ou rénovations déjà identifiés, certifiés et/ou labellisés ou ayant fait l'objet d'une restructuration leur donnant le niveau Réglementation Thermique Globale (RT Globale soit au moins 30% de réduction de leurs consommations d'énergie)
- une politique de rotation du stock intégrant le critère « vert » au moment des achats, en utilisant le module de notation d'actifs développé avec le CSTB
- des programmes pluriannuels de « grosses réparations » qui, sans augmentation des budgets, prévoient le recours à des équipements de plus en plus performants et éligibles aux certificats d'économies d'énergie qui sont valorisés

- enfin, la mise en place de l'annexe environnementale avec nos locataires grands comptes et la politique achats responsables, lancée fin 2011, qui soutiennent cette dynamique avec l'engagement des locataires et des fournisseurs.

La baisse des consommations d'énergie de notre parc est donc désormais lancée.

**Foncière des Régions est l'un des pionniers de l'annexe environnementale en France. Qu'en attendez-vous ?**

L'annexe environnementale est un outil de progrès, qui formalise les échanges que nous entretenons avec nos locataires sur les sujets de développement durable. Le décret du 31 décembre 2011 organise le dispositif de l'annexe environnementale prévue par la loi Grenelle 2, pour les baux portant sur plus de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux ou de commerce, avec un souci de mesure des consommations et d'identification des voies de progrès. C'est ce que nous avons déjà engagé depuis un an, sur la base de la cartographie énergétique et environnementale du parc, en créant des Comités de partenariat développement durable qui sont de formidables moments d'échange, sur un domaine stratégique pour chaque partie. Chaque locataire a des attentes et besoins spécifiques en fonction du type d'activité, d'immeuble, etc.

Nous partageons nos retours d'expériences sur des travaux de recherches. Ainsi partagée, l'identification des voies d'amélioration n'en est que plus réaliste techniquement et financièrement. Notre objectif est d'avoir signé, d'ici fin 2012, l'ensemble des annexes environnementales des baux concernés.

#### Quels sont les événements majeurs de l'année 2011 d'un point de vue développement durable ?

En interne, nous avons mis en place en 2011 de nouveaux outils de suivi de nos objectifs environnementaux. Nous avons également réalisé un bilan carbone de nos implantations de Paris et Metz, qui regroupent la majorité de nos effectifs (90%).

Vis-à-vis de l'externe, dans un souci de transparence et d'efficacité, notre reporting extra-financier évolue très sensiblement encore cette année, sur la base des préconisations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) et du GRI (*Global Reporting Initiative*) et en prenant largement en compte les observations exprimées par les agences de notation.

Cette année, nous nous sommes référés au cadre GRI 3.1 et à son supplément sectoriel CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*) pour structurer notre démarche de reporting extra-financier et atteindre le niveau GRI B+.

#### Foncière des Régions applique les recommandations de l'EPRA pour son reporting

En septembre 2011, l'EPRA a publié des « *best practice recommendations* » pertinentes pour le bâtiment durable. Cette initiative procède d'une démarche pragmatique pour faire évoluer la transparence et la maturité du reporting dans l'immobilier.

En tant que membre actif de cette association, Foncière des Régions a participé activement à la mise au point des indicateurs en 2010/2011, et a intégré ces indicateurs dès avril 2011 dans son reporting interne.

Expérimentés avec succès en 2011, les indicateurs EPRA sont en outre compatibles avec le choix de Foncière des Régions de recourir au GRI protocol pour son reporting RSE.

#### Reporting GRI B+ en 2011

#### Comment le développement durable est-il organisé au sein de Foncière des Régions ?

Le groupe a mis en place une équipe dédiée au développement durable et s'est fixé des objectifs ambitieux. En interaction avec les différents métiers, cette équipe identifie et structure les étapes stratégiques de développement durable ainsi que les actions et outils de suivi. Un Comité développement durable réunit Christophe Kullmann (Directeur Général), Olivier Estève (Directeur Général Délégué), Dominique Ozanne (Directeur Général du pôle Murs d'exploitation), Stéphanie La Sala (Directrice Property et Réseau), Yves Marque (Secrétaire Général et Président du pôle Property) et moi-même.

En interne, toutes nos équipes sont parties prenantes de la stratégie développement durable. Nous les mobilisons grâce à l'intranet du groupe, des réunions de partage des bonnes pratiques (*Green meetings*), des Comités de pilotage par projet et le Comité de Développement Durable et Sécurité Environnementale (DDSE) qui regroupe les 19 acteurs relais représentant chaque activité et filiale.

Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué, suivent mensuellement l'implémentation des actions de développement durable et relaient ces sujets en Comité de Direction. Au Conseil d'Administration, Christophe Kullmann, Olivier Estève et Yves Marque portent l'ensemble des thèmes RSE.

À l'extérieur, Foncière des Régions participe aux débats sectoriels, notamment en tant que membre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) et de l'EPRA.

## 2.1.4. NOTRE PLAN D' ACTIONS À 2015

Les objectifs prioritaires de la politique développement durable de Foncière des Régions

Objectifs	Réalisations	Périmètre	Délais	Avancement	Chapitre
<b>ENVIRONNEMENT ET BÂTIMENT DURABLE</b>					
<b>Détenir 50% d'actifs verts</b>	Immeubles verts = bâti et/ou exploitation certifié (HQE ou BREEAM ou LEED...) et/ou label énergétique (BBC ou HPE, THPE, RT Globale...)	Bureaux	2015		2.2.1.
<b>Réduire de 25% les consommations d'énergies</b>	Plusieurs leviers identifiés grâce à l'étude énergétique du parc (2009/2010)	Bureaux	2015		2.2.2.
<b>100% de développements « verts »</b>	Tout nouveau projet développé à partir de 2010 est certifié et labellisé	Groupe	Permanent		2.2.1. 2.3.2.3. 2.4.2.
<b>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</b>	Émission de GES inférieure à 26 kg/CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> shon/an en moyenne sur le portefeuille	Bureaux	2015		2.2.4.
	Mesurer les émissions de CO <sub>2</sub> sur l'ensemble du patrimoine	Groupe	2012		2.2.4. 2.3.2.1. 2.4.2.
<b>100% d'annexes environnementales</b>	Sur les surfaces de + de 2 000 m <sup>2</sup> visées par le décret du 31/12/2011	Bureaux	2011/2012		2.2.2.3.
		Murs			2.3.1.
<b>Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux</b>	Effectuer un suivi complet et régulier	Bureaux Logistique	Permanent		2.2.3.
	Détenir les autorisations d'exploitation pour 100% des actifs	Logistique	2015		2.4.3.
<b>Conduire une politique d'achats responsables</b>	Définition et déploiement auprès de 180 fournisseurs	Groupe	2011		2.6.4.
	100% des consultations et appels d'offres		2012		2.6.4.
	100% des fournisseurs représentants 100 K€/an		2013		2.6.4.
<b>Améliorer l'accessibilité pour les PMR</b>	État des lieux finalisé en 2011	Bureaux	2011		2.6.1.1.
<b>80% d'accessibilité PMR en 2020</b>	Plan d'action de d'amélioration de l'accessibilité		2020		2.6.1.1.
<b>S'impliquer dans des études de R&amp;D</b>	Sujets principaux : Valeur Verte, métrologie-comptage, biodiversité, qualité de l'air, quartier durable	Groupe	Permanent		2.6.5.
<b>Suivre les consommations d'eau</b>	Via les Comités de partenariat DD	Bureaux	2012		2.2.5.1.
		Murs			2.3.4.
<b>Suivre la gestion des déchets</b>	Suivi organisé dans le cadre des Comités de partenariat DD	Bureaux	2015		2.2.5.
		Murs			2.3.4.
<b>Favoriser les transports propres</b>	75% de surfaces en Île-de-France à moins de 25 km de Paris et offrant une solution de transports propre et/ou de report modal	Logistique			2.4.1.
	Posséder 80% des bureaux accessibles en transports en commun	Bureaux			2.6.1.

Objectifs	Réalisations	Périmètre	Délais	Avancement	Chapitre
<b>SOCIAL</b>					
<b>Développer une politique de diversité et de parité</b>	Signature de la Charte de la Diversité en 2010 Accord Senior en 2009 Formation du personnel	Ensemble du personnel	2011/2012		2.5.2.
<b>Sensibiliser et former à l'éco-comportement</b>	Communication interne – <i>Green Meeting</i> mensuels Événement (semaine du DD...)	Ensemble du personnel	Permanent		2.5.5.
<b>Réaliser le bilan des émissions de CO<sub>2</sub></b>	Pour les immeubles de Paris et de Metz et pour les déplacements	Paris et Metz	2011		2.5.5.1.
<b>Gérer et valoriser les compétences</b>	Entretien Annuel Plan de formation	Ensemble du personnel	Permanent		2.5.2.
<b>SOCIÉTAL</b>					
<b>Agir pour la construction durable</b>	Implication dans : Plan Bâtiment Grenelle, FSIF, Afilog, France GBC, Association HQE, SB Alliance, RICS	Groupe	Permanent		2.7.2.4.
<b>Poursuivre une politique de mécénat</b>	Pavillon de l'Arsenal, ESSEC Chaire Immobilier et DD Fondation Palladio Dispositif Lycée expérimental	Groupe	Permanent		2.6.1.
<b>Réaliser des enquêtes auprès des locataires</b>	Réalisation de l'étude « le déménagement d'entreprise » avec AOS Studley	Groupe	Annuelle		2.6.1.1.
<b>Contribuer aux formations DD</b>	Cours donnés à l'Université Paris XII, ESPI, Master Aude-ESTP	Directeur DD	Permanent		2.6.1.
<b>Défendre le respect des Droits de l'Homme</b>	Signature du Pacte Mondial en 2011 Insertion de ses principes dans la Charte Achats Responsables	Groupe	Permanent		2.7.2.
<b>GOVERNANCE</b>					
<b>Être transparent et exemplaire</b>	<i>Best Practices Recommendations</i> de l'EPRA Référentiel GRI AFEP-MEDEF	Groupe	Permanent		2.1. 2.8. 2.7.
<b>Lutter contre la corruption</b>	Procédures internes touchant toutes les activités métiers ou fonctions supports, concernant notamment l'anti-fraude et les appels d'offres Dispositifs d'audit et contrôle interne	Groupe	Permanent		2.7.1.
<b>Formaliser un cadre éthique</b>	Rédaction d'une Charte éthique Lutte anti-blanchiment Charte informatique	Groupe	2011		2.7.1.

## 2.2. UN PATRIMOINE DE BUREAUX VERTS

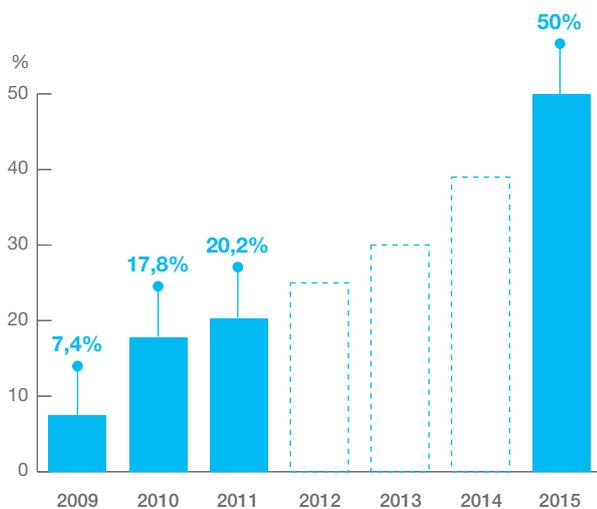
### 2.2.1. ATTEINDRE 50% DE BUREAUX CERTIFIÉS/LABELLISÉS FIN 2015

#### 2.2.1.1. Un objectif ambitieux

Les immeubles « verts » sont des actifs ayant obtenu une certification environnementale du bâti neuf et/ou rénové (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou un label de performance énergétique (BBC, HPE 2005, THPE 2005) ou qui remplissent les critères de la Réglementation Thermique Globale (RT Globale) et/ou qui ont obtenus une certification environnementale de l'exploitation (HQE Exploitation, BREEAM « in use », LEED « EB-OM »).

Foncière des Régions s'est fixé l'objectif ambitieux qu'au moins la moitié de son patrimoine bureaux en valeur soit « vert » d'ici fin 2015. Pour cela, tout nouveau projet de bureaux développé par Foncière des Régions doit obtenir au moins une des trois certifications environnementales. Les certifications et labels sont également recherchés pour les projets de rénovation et les actifs existants.

Part des bâtiments « verts » (en valeur)



#### 2.2.1.2. Nos nouvelles opérations participent à la réalisation de notre objectif

##### 2.2.1.2.1. Vélizy-Villacoublay : nouveau siège d'Eiffage Construction (10 800 m<sup>2</sup>), certifié HQE et labellisé BBC

L'immeuble développé à Vélizy pour accueillir le nouveau siège d'Eiffage Construction représente une vitrine des savoir-faire des équipes des deux partenaires. Foncière des Régions a accompagné Eiffage Construction dans la conception et la réalisation de cette opération, certifiée HQE et labellisée BBC Effinergie.

La recherche d'optimisation de la performance énergétique s'est notamment traduite par l'installation d'une chaufferie bois qui permet d'assurer 80% des besoins de chauffage. Des capteurs solaires sous vide produisent 50% des besoins en eau chaude sanitaire, et 860 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sont installés en toiture des locaux techniques. Le chauffage et le rafraîchissement des locaux sont assurés par des plafonds rayonnants réversibles. L'eau pluviale est gérée et récupérée grâce à des toitures végétales. La gestion de l'immeuble est en outre entièrement automatisée afin de mieux maîtriser les consommations d'énergie : éclairage, intensité lumineuse, position et inclinaison des stores, chauffage et rafraîchissement.

La certification NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE et le label BBC Effinergie consacrent une performance en consommation d'énergie primaire de 29 kWh/m<sup>2</sup>/an et les émissions de gaz à effet de serre ne devraient pas dépasser 2 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an selon les calculs conventionnels.

##### Eiffage – Foncière des Régions : un partenariat engageant

Acquis en VEFA par Foncière des Régions, l'immeuble Eiffage Construction de Vélizy permet, au-delà de la performance énergétique atteinte, de renforcer le partenariat entre le bailleur et le locataire grâce à une annexe environnementale.

Les partenaires se sont ainsi engagés à agir de concert pour veiller aux performances environnementales de l'immeuble, non seulement pour la gestion des énergies, mais également pour l'eau, les déchets et la maintenance du bâtiment. Un comité spécifique sera chargé de suivre les performances de l'immeuble et d'élaborer un plan de gestion environnementale pour ce dernier.

Ainsi, si le groupe Eiffage a mis en œuvre son savoir-faire industriel pour obtenir des performances optimisées, Foncière des Régions a apporté son expertise de la gestion immobilière pour faire de cette opération un engagement commun pour un immobilier responsable.

##### 2.2.1.2.2. La Défense : certifiée BREEAM, la Tour CB 21 a initié la certification de son exploitation

Totalement rénovée et livrée le 30 juin 2010, la Tour CB 21, haute de 180 mètres et d'une surface de 68 000 m<sup>2</sup>, fut la 1<sup>re</sup> tour certifiée BREEAM en France et est actuellement candidate à la Certification HQE Exploitation.

Foncière des Régions a privilégié une rénovation ambitieuse avec notamment l'adoption d'un nouveau vitrage très performant améliorant le niveau de performance thermique de la façade de 50%. Un système de tri innovant pour les déchets d'activité de l'immeuble, a été mis en place en partenariat avec Suez Environnement qui a choisi CB 21 pour y installer son nouveau siège sur 44 000 m<sup>2</sup>.

Façade éco-performante, nouvelles chaudières, nouveau système de gestion centralisée, équipements plus économes et services plus adaptés, etc. autant d'atouts qui ont permis de réduire d'au moins 30% le niveau de consommation énergétique pour atteindre 130 kWh/m<sup>2</sup>/an selon la modélisation conventionnelle de la réglementation thermique.

En outre, la Tour CB 21 bénéficie, pour la totalité de ses besoins, d'une électricité « verte » 100% renouvelable issue de la production hydraulique, garantie par la certification AlpEnergie 100 endossant le label de garantie européen TÜV-SUD.

## 2.2.2. RÉDUIRE DE 25% LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DE NOS ACTIFS

L'objectif de Foncière des Régions est de réduire de 25% la consommation d'énergie primaire moyenne par m<sup>2</sup> de ses actifs d'ici fin 2015 par rapport à 2008. Ceci grâce à la livraison progressive de nouveaux bâtiments verts et à la conduite d'un programme de « grosses réparations » et de réhabilitation des actifs, en lien avec la stratégie des utilisateurs et basée sur notre cartographie énergétique et environnementale du parc.

Pour Foncière des Régions, les leviers d'amélioration des performances environnementales sont multiples : évolution du comportement et des relations contractuelles avec les locataires (via la signature d'annexes environnementales), rotation du patrimoine favorisant l'acquisition d'actifs plus performants, mise en œuvre d'une politique de travaux diffus et de réhabilitation lourde, actions sur l'exploitation et la maintenance (politique fournisseurs).

### 2.2.2.1. Connaissance de la performance du parc

Depuis 2009, Foncière des Régions a mené avec le CSTB une étude de cartographie de la performance environnementale du patrimoine de bureaux. Basée sur un périmètre représentatif du parc, elle a permis d'établir les consommations du parc publiées sur 2008, 2009 et 2010. En 2011, Foncière des Régions a mené une campagne de collecte des informations de consommations auprès de ses locataires, qui permet désormais de reporter les données avec une couverture de 25% du parc en surface.

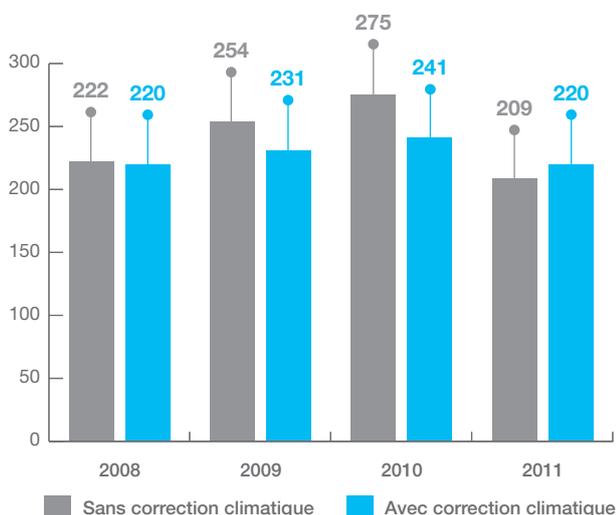
Cet élargissement du périmètre de reporting garantit la comparabilité des données d'une année sur l'autre. Il induit cependant une légère modification des résultats publiés

les années précédentes : en effet, le périmètre de collecte 2011 renforce la pondération des immeubles de plus de 10 M€, pour lesquels Foncière des Régions a réalisé une cartographie exhaustive. Ces immeubles offrent souvent de nombreux services et équipements, majoritairement situés en région parisienne, avec une forte densité d'occupation. Le renforcement de leur présence dans le nouveau périmètre de collecte des données conduit à présenter des résultats de consommations, pour chaque année de la période 2008/2011, supérieurs à ceux présentés par le passé, toutes choses égales par ailleurs.

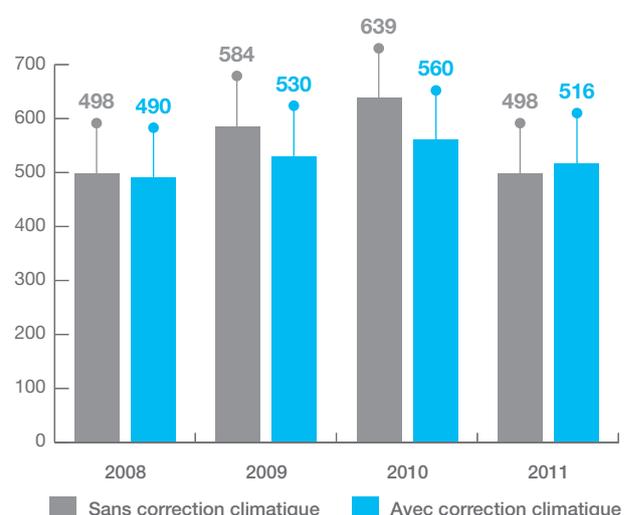
Les graphiques suivants présentent les résultats des calculs du CSTB avec et sans correction des DJU (degrés-jours unifiés – coefficient de pondération en fonction de la rigueur climatique) pour tenir compte des variations climatiques annuelles (hiver et été). Ils font état d'une baisse d'environ 9% de la consommation d'énergie finale et 7,8% de la consommation d'énergie primaire entre 2010 et 2011, après deux années de légère augmentation. Si les données brutes font apparaître des baisses plus importantes entre 2010 et 2011, la correction climatique tempère cette évolution en tenant compte du fait que l'année 2011 a été marquée par un hiver plutôt doux et un été moyennement chaud.

La baisse qui se dessine en 2011 résulte de la politique de fond engagée par la société en matière de développement durable, avec notamment l'entrée dans le parc de nouveaux immeubles performants, le résultats des travaux menés au sein des comités de partenariat développement durable avec les locataires, ainsi que la politique de travaux sur les équipements techniques des actifs.

**Intensité d'énergie finale des bâtiments**  
(kWh/m<sup>2</sup>/an)



**Intensité d'énergie primaire des bâtiments**  
(kWh/m<sup>2</sup>/an)



Dans ce contexte, le résultat de 2011 – significativement inférieur en outre à l'indicateur IPD établi à 553kWh/m<sup>2</sup>SHON/an – montre un progrès sensible.

Par ailleurs, la synthèse des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) réalisés au 31 décembre 2011, présentée ci-après fait ressortir la médiane des étiquettes énergie en D si l'on raisonne en valeur et en E en surface.

Au 31/12/2011		Énergie			
Bâtiment économe	Étiquette	Valeur consolidée (€)	en %	Surface (m <sup>2</sup> )	en %
≤ 50 A	A	327 138 558	12,2%	67 054	6,2%
51 à 90 B	B	228 209 449	8,5%	89 784	8,3%
91 à 150 C	C	754 335 763	28,1%	183 922	16,9%
151 à 230 D	D	164 371 021	6,1%	129 364	11,9%
231 à 330 E	E	321 167 500	12,0%	136 601	12,6%
331 à 450 F	F	206 541 283	7,7%	138 773	12,8%
451 à 590 G	G	264 233 537	9,8%	148 162	13,6%
591 à 750 H	H	85 522 003	3,2%	66 544	6,1%
> 750 I	I	331 961 207	12,4%	127 112	11,7%
Bâtiment énergivore					
<b>Total DPE</b>		<b>2 683 480 321</b>	<b>100%</b>	<b>1 087 317</b>	<b>100%</b>
			<b>Surface</b>		
	<b>Valeur du parc (€)</b>	<b>4 539 044 807</b>	<b>du parc (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 954 039</b>	
	<b>DPE réalisés</b>	<b>59,1%</b>		<b>55,6%</b>	

Des précisions concernant la méthodologie de calcul de ces indicateurs sont présentées au chapitre 2.8.1.

### 2.2.2.2. Anticiper les futures obligations de travaux (décret Grenelle 2)

Les recommandations formulées par le groupe « modernisation du parc tertiaire existant », piloté par Maurice Gauchot, retiennent l'analyse de la performance par immeuble, sur la base du DPE, avec fixation d'objectifs d'amélioration de celle-ci par site ou par portefeuille, d'ici 2020.

En l'espèce, la consommation médiane du parc se situe en E pour l'ensemble des DPE déjà réalisés, incitant à faire évoluer l'ensemble pour qu'il soit noté D d'ici 2020. Foncière des Régions se donne les moyens d'anticiper les futures obligations de travaux et de réduire ainsi les risques d'obsolescences liés à l'évolution réglementaire.

En outre, les conclusions du groupe ont mis en évidence un certain nombre de leviers d'actions ; la connaissance fine de la performance de son parc permet à Foncière des Régions de calibrer les actions sur plusieurs de ces leviers, en fonction de leur potentiel : travaux sur le bâti, maintenance et exploitation, annexes vertes et levier comportemental...

### 2.2.2.3. Une politique de travaux volontariste

Le programme de rénovation et de réhabilitation de Foncière des Régions a été élaboré autour de critères de développement durable et d'efficacité énergétique. Il est mis en œuvre lorsqu'une libération d'immeuble intervient ou en partenariat avec les locataires.

Foncière des Régions s'est dotée d'une politique « Travaux » volontariste, impliquée et ambitieuse, avec comme objectif l'amélioration de la performance énergétique de son parc et la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, le confort des locataires et la valorisation des actifs.

Cette politique privilégie des choix éco-responsables lorsqu'il faut remplacer des équipements et des installations comme : changement de chaudières, rénovation de climatisations, mise en place d'éclairages à détecteurs de présence, optimisations des stores, etc.

#### 2.2.2.3.1. Carré Suffren (Paris 15<sup>e</sup>) : une rénovation bientôt certifiée

Acquis en partenariat avec Predica auprès du Commissariat à l'Énergie Atomique, l'immeuble Carré Suffren a été entièrement restructuré par Foncière des Régions et constitue un nouveau repère dans le quartier de la Tour Eiffel.

Carré Suffren propose, dans un environnement prestigieux, 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Situé dans le principal pôle tertiaire du 15<sup>e</sup> arrondissement, Carré Suffren bénéficie d'une excellente desserte et accessibilité en transports en commun et de liaisons vers les principaux centres d'affaires parisiens.

L'immeuble fait appel au réseau urbain pour le chaud et le froid, et intègre une gestion technique du bâtiment (GTB) performante, permettant de limiter les consommations.

Immeuble indépendant, il se déploie sur trois ailes autour d'un jardin paysager privatif. Taille et luminosité des plateaux, qualité d'exploitation et nombreux services offrent aux utilisateurs un cadre de travail particulièrement confortable. Chacun des baux signés sur ce site bénéficie d'une annexe environnementale, ce qui permettra de partager la démarche environnementale menée par Foncière des Régions sur ce site et de favoriser l'objectif d'obtenir la Certification HQE Exploitation de cet immeuble d'ici fin 2012.

### 2.2.2.3.2. Clermont-Ferrand : un programme d'éco-travaux en site occupé

Foncière des Régions a élaboré avec EDF Optimal Solutions un programme d'éco-travaux pour les 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués à ERDF à Clermont-Ferrand. L'opération, réalisée en site occupé sur 14 mois, a abouti à une réduction des consommations d'énergie de 40% et des émissions de CO<sub>2</sub> de 88% ; elle permet également de pérenniser le partenariat entre Foncière des Régions et EDF, qui se renforce par une annexe environnementale.

D'importants travaux ont été effectués : mise en place de vitrages à lame d'argon, réduction des déperditions d'énergie grâce à une isolation performante et installation d'une GTB. De plus, un souci particulier a été apporté au confort des espaces de travail (ventilation, éclairage, traitement de l'air...). Un système de télé-suivi a également été installé et permettra une gestion quotidienne des consommations et émissions de l'immeuble et leur visualisation par les occupants. Les économies de charges attendues sont de l'ordre de 40 à 45% sur le poste énergie.

### 2.2.2.3.3. Metz : Foncière des Régions donne l'exemple avec un nouveau siège

Foncière des Régions participe à l'édification du nouveau quartier de la ZAC Amphithéâtre à Metz, à deux pas de la gare. L'immeuble le Divo, d'une surface de 5 700 m<sup>2</sup>, est constitué de bureaux et de commerces en pied d'immeuble et accueillera notamment le nouveau siège de Foncière des Régions à Metz.

Livré mi 2012, l'immeuble sera certifié HQE et labellisé BBC. Le Divo sera climatisé par poutre froide et raccordé au réseau urbain pour la production calorifique et frigorifique. Il bénéficiera d'une gestion technique centralisée.

Foncière des Régions a en outre profité de cette opération pour enrichir son expertise et mener sur cet actif une Analyse du Cycle de Vie (ACV), en mesurant l'empreinte carbone de l'immeuble, depuis la fabrication des éléments de construction, en passant par la construction et l'exploitation du bâtiment et jusqu'à sa déconstruction.

#### Les annexes environnementales, un levier comportemental

Foncière des Régions a très tôt compris la force et l'importance de l'outil que sont les annexes environnementales. Ainsi, si 14 ont déjà été signées à fin 2011 sur des baux nouveaux, l'objectif affiché est d'avoir signé la totalité des annexes environnementales concernant les surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux en anticipant les renouvellements des baux.

En outre, ces annexes sont un atout majeur pour nos objectifs stratégiques de bureaux verts, car les cadres de certification de type HQE Exploitation sont structurants et leur mise en œuvre devrait être facilitée par la mise en place des Comités de partenariat développement durable inscrits dans le cadre contractuel de nos annexes environnementales.

## 2.2.3. MAÎTRISER LES RISQUES SANITAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX DE TOUS NOS BUREAUX

L'objectif de Foncière des Régions est de maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de tous ses actifs bureaux. Foncière des Régions est très attentive aussi bien à la conformité ICPE, lorsqu'elle est exploitante (suivi des contrats de maintenance et des vérifications périodiques), qu'à la présence d'amiante, de pollutions de sols, de légionnelles et l'existence de risques naturels et technologiques.

Ainsi, pour l'ensemble du patrimoine de bureaux, tous les diagnostics nécessaires ont été établis dès lors que le site est concerné par la réglementation.

État des lieux des risques sur le patrimoine de bureaux de Foncière des Régions au 31 décembre 2011 :

Domaine	Nombre de sites	Nombre de cas examinés	État des risques établis
Risques naturels et technologiques	491	444	100%
Domaine	Nombre de sites	Nombre de sites sensibles <sup>(1)</sup>	Diagnostics établis
Sites et sols pollués : risques de pollution	491	150	100%
Domaine	Nombre de sites	Nombre de sites concernés <sup>(2)</sup>	Diagnostics établis
Tours aéroréfrigérantes	491	2	100%

<sup>(1)</sup> Sites dont l'historique et l'usage laissent présager une problématique de pollution des sols.

<sup>(2)</sup> Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

### Une gestion interactive du risque amiante

Afin d'assister les équipes dans l'évaluation du risque amiante, la société Provexi accompagne Foncière des Régions depuis 2007 en lui fournissant un outil sécurisé en ligne permettant de fournir une analyse du risque amiante à toutes les parties prenantes et de remplir facilement les obligations de communication et de mise à disposition des Dossiers Techniques Amiante (DTA). Ce sont ainsi 217 sites parmi les 465 concernés qui sont gérés par la plateforme Provexi.

Foncière des Régions et Provexi ont étendu en 2011 leur partenariat à d'autres diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques : diagnostics amiante, DPE, ERNT, état parasitaire (ventes), et, en logement : plomb, contrôle des installations électriques et des installations de gaz, pour lesquels la plate-forme Provexi doit être opérationnelle en janvier 2012.

Comme les années précédentes, Foncière des Régions n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales.

La qualité de l'air constitue également un enjeu fort même si les responsabilités pour les bailleurs, employeurs, constructeurs et fabricants restent floues.

Afin de mieux maîtriser ce risque, Foncière des Régions coopère au programme d'étude européen sur la qualité de l'air dans les bureaux, Officair, en collaboration avec le CSTB et des chercheurs européens, coordonné par l'Université de Western Macedonia, en Grèce.

L'étude Officair, soutenue par l'OMS et, en France, par le ministère de l'Écologie et le ministère de la Santé, va permettre :

- la construction d'une base de données européenne documentant les concentrations intérieures mesurées dans les immeubles de bureaux
- l'amélioration des connaissances, en termes de systèmes, matériaux et équipements en place, pollution de l'air intérieur et effets de celle-ci sur la santé et le confort des salariés
- l'élaboration d'un modèle prédictif de la pollution dans les immeubles de bureaux
- l'évaluation des expositions et des risques sanitaires et l'élaboration de recommandations pour les futures politiques publiques.

Par ailleurs, Foncière des Régions suit le retrait de ses actifs du gaz réfrigérant R22, qui doit être effectif au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Un plan d'actions engagé depuis 2 ans prévoit le remplacement du gaz par un fluide autorisé (par exemple R407) ou le remplacement des équipements contenant ce type de gaz.

## 2.2.4. MENER UNE POLITIQUE CARBONE GLOBALE

Consciente des problématiques de dérèglement climatique au niveau mondial et de la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre, Foncière des Régions est attentive à la réduction de son empreinte carbone. Foncière des Régions a donc défini, sur tous ses métiers et à tous les stades de son activité, y compris pour les locaux qu'elle occupe, une politique carbone transversale structurante, en menant une analyse globale de ses impacts (Analyse du Cycle de Vie, énergie grise, bilan d'émissions de gaz à effet de serre). Prenant en compte les attentes des parties prenantes en cherchant à optimiser le rapport coûts-bénéfices à moyen et long terme, chaque opération de développement et de rénovation fait désormais l'objet d'une étude approfondie selon différents *scenarii* pour le bâtiment, sa localisation et son environnement.

L'objectif de Foncière des Régions est de maîtriser ses émissions de gaz à effet de serre à un niveau inférieur à 26 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>shon/an en moyenne sur le portefeuille.

Ainsi, si le recours à des outils de modélisation poussés permet de trouver le meilleur mix énergétique pour développer des immeubles vertueux, l'utilisation d'énergies renouvelables est systématiquement étudiée et déployée lorsqu'elle est pertinente techniquement et financièrement : photovoltaïque, géothermie, cogénération, biomasse, hydraulique... De même, à plusieurs reprises, la réalisation de terrasses végétalisées a été retenue pour améliorer l'isolation du toit et les consommations d'énergie et préserver la biodiversité, tout en permettant une meilleure intégration visuelle de l'immeuble au sein de l'îlot.

Le diagramme ci-dessous présente la répartition du parc de bureaux de Foncière des Régions suivant l'étiquette Carbone des Diagnostics de Performance Énergétique, réalisés sur le parc au 31 décembre 2011, sur 59% des actifs en valeur. Il permet à Foncière des Régions de suivre l'empreinte carbone moyenne de son parc d'actifs, en mettant en évidence à fin 2011 une répartition des bureaux principalement sur les étiquettes carbone C en valeur et D en surface.

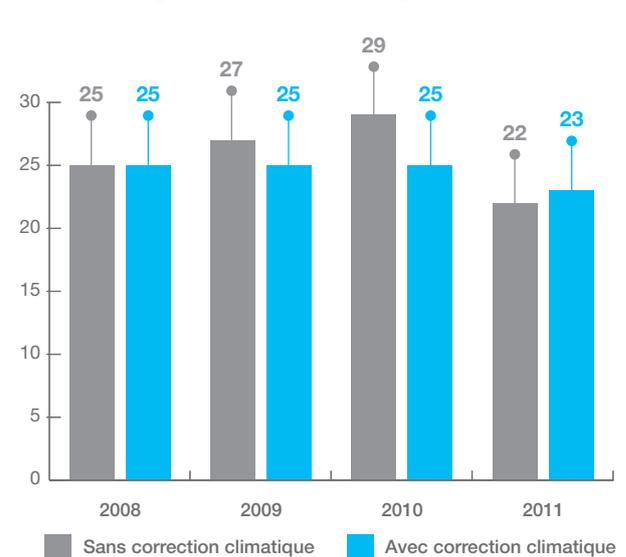
Au 31/12/2011

Carbone

Faible émission de CES					
Étiquette	Valeur consolidée (€)	en %	Surface (m <sup>2</sup> )	en %	
≤ 5 <b>A</b>	29 846 737	1,1%	13 349	1,2%	
6 à 10 <b>B</b>	181 860 196	6,8%	78 269	7,2%	
11 à 20 <b>C</b>	1 334 617 910	49,7%	359 300	33,0%	
21 à 35 <b>D</b>	439 104 527	16,4%	306 461	28,2%	
36 à 55 <b>E</b>	478 202 499	17,8%	216 332	19,9%	
56 à 80 <b>F</b>	196 502 834	7,3%	89 090	8,2%	
81 à 110 <b>G</b>	15 363 385	0,6%	15 239	1,4%	
111 à 145 <b>H</b>	2 810 533	0,1%	4 330	0,4%	
> 145 <b>I</b>	5 171 700	0,2%	4 948	0,5%	
<b>Total DPE</b>	<b>2 683 480 321</b>	<b>100%</b>	<b>1 087 317</b>	<b>100%</b>	
<b>Valeur du parc (€)</b>	<b>4 539 044 807</b>		<b>Surface du parc (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 954 039</b>	
<b>DPE réalisés</b>	<b>59,1%</b>		<b>55,6%</b>		

Grâce à la collecte des informations sur 28% du parc en 2011 et aux travaux effectués en collaboration avec le CSTB, Foncière des Régions a pu constater que l'intensité carbone confirmait la tendance baissière des consommations énergétiques, avec une moyenne sur le parc corrigée des variations climatiques s'établissant à 23 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an, en baisse de presque 10% par rapport à 2011. Ce niveau d'intensité carbone correspond à une moyenne se situant dans la fourchette basse de l'étiquette D, et reste significativement inférieur à l'indicateur IPD s'établissant à 26 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHON/an en 2010.

Intensité CO<sub>2</sub> des bâtiments (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>shon/an)



## 2.2.5. RÉDUIRE LES AUTRES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE NOS BUREAUX : EAU, DÉCHETS, BIODIVERSITÉ...

Au-delà de la maîtrise de ses risques environnementaux, Foncière des Régions s'attache à réduire les impacts environnementaux de ses actifs de bureaux, notamment en maîtrisant les consommations d'eau et la production de déchets et en protégeant la biodiversité.

De manière plus générale, pour chaque opération où Foncière des Régions vise à obtenir une certification, l'atteinte des cibles définies par les certifications reste un moyen de réduire les impacts, notamment en matière de confort acoustique ou d'insertion dans l'environnement. Foncière des Régions va au-delà et conduit actuellement des travaux d'analyse et d'expérimentation sur la métrologie, la biodiversité (cf. chapitre 2.6.5.).

### 2.2.5.1. Des démarches pour optimiser l'usage et le confort des locataires

Au sein du patrimoine géré en direct par Foncière des Régions, concernant principalement les actifs multi-locataires, le groupe promeut la mise en place de programmes favorisant le tri et le recyclage des déchets, ainsi que la réduction des consommations d'eau. Ces actions visent à minimiser l'impact des bureaux en phase d'exploitation et permettent de sensibiliser et de responsabiliser les locataires.

Plus généralement, toutes les constructions et rénovations entreprises par Foncière des Régions sur son patrimoine de bureaux visent la certification HQE, aussi bien en s'intégrant harmonieusement dans leur environnement qu'en respectant le confort acoustique et visuel des locataires. De telles actions permettent de réduire le stress et la fatigue des occupants, tout en améliorant la productivité et la santé.

Ainsi, outre son engagement à proposer des équipements favorisant l'éco-gestion des ressources, Foncière des Régions mise sur la création d'un environnement intérieur propice. Par exemple, la rénovation de Carré Suffren a permis d'atteindre la cible BREEAM en confort acoustique, tandis que des façades avec brise-soleil ont été installées à Villeurbanne, associées à une exposition favorable.

### 2.2.5.2. Des chantiers responsables

Parallèlement à ces actions et dans la mesure où la majorité des déchets sont ceux produits par les chantiers de construction, Foncière des Régions met en place des actions pour améliorer la gestion des déchets sur ses chantiers (voir encadré).

À ce titre, Foncière des Régions est précurseur dans le recours à l'Analyse du Cycle de Vie (ACV), qui permet d'évaluer l'empreinte carbone d'un immeuble et son impact en énergie grise, en tenant compte de tous les stades de son existence : le premier test a été réalisé en 2010 avec le CSTB Grenoble pour l'immeuble le Divo à Metz. Ces travaux ont été utilisés dans le cadre des tests « HQE Performance » en 2011. Foncière des Régions est signataire de la « Charte d'engagement pour la création du cadre de référence HQE Performance », dont le référentiel sera stabilisé à l'automne 2012, et qui intégrera l'ACV.

#### La réduction des impacts environnementaux concerne également les chantiers de travaux

Le chantier de rénovation du bâtiment « Le Floria » à Fontenay-sous-Bois fait l'objet d'une certification environnementale suivant le référentiel NF – Bâtiments tertiaires – Démarche HQE®, et vise le label BBC-Effinergie Rénovation. Pour atteindre le niveau Performant sur la cible 3 « Chantier à Faible Impact Environnemental », une valorisation maximale des déchets de chantier est mise en œuvre de la manière suivante :

- valorisation à plus de 70% sur tous les matériaux suivants : DIB (Déchets industriels banals), cartons, métal, équipements techniques métalliques, bois, déchets inertes ou dangereux, néons
- réutilisation des matériaux de type cloison métallique, portes en bois, faux plafonds et moquettes.

En parallèle, les consommations d'eau et d'électricité sont suivies tout au long du chantier, afin de détecter et enrayer toute fuite ou surconsommation électrique, en fonction de l'effectif présent sur le chantier.

Ainsi, le suivi des productions de déchets et des consommations a mis en évidence qu'un chantier comme celui de « Le Floria » :

- produit environ 500 tonnes de déchets, dont un tiers de DIB
- consomme environ 25 MWh
- consomme moins de 200 m<sup>3</sup> d'eau.

### 2.2.5.3. Plan d'action en faveur de la biodiversité

Consciente du rôle et de l'intérêt de la biodiversité, de l'impact du bâtiment en ce domaine, mais aussi du levier d'action que représentent ses sites, Foncière des Régions développe une politique biodiversité dans le respect des dispositions d'urbanisme (PLU...), et des règles édictées par la loi Grenelle 2.

Ce dispositif s'articule autour de cinq axes :

- éco-conception de nos développements et rénovations en prenant en compte, très en amont, la biodiversité et les interactions avec l'ensemble du tissu urbain, des parties prenantes et des couloirs écologiques
- plantation de végétaux indigènes et préservation des oiseaux et des papillons
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- adaptation de l'entretien des espaces verts pour répondre à des critères éco-responsables
- participation à la recherche, notamment à la création d'une cartographie de la biodiversité sur le parc tertiaire francilien.

## 2.3. UN PARTENARIAT DURABLE AVEC LES LOCATAIRES POUR UNE GESTION PERFORMANTE DES MURS D'EXPLOITATION

### 2.3.1. IMPLIQUER LES LOCATAIRES GRÂCE AUX PARTENARIATS ET AUX ANNEXES VERTES

Partant du constat que le mode d'utilisation des immeubles, au-delà de leurs qualités immobilières propres, a des impacts lourds sur leurs performances environnementales et compte tenu du caractère « triple-net » des baux (les charges d'entretien courant, les réparations lourdes et la fiscalité sont à la charge du preneur), Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, a instauré une dimension développement durable dans ses relations avec tous ses grands locataires.

Dès 2010, Foncière des Murs a ainsi travaillé à l'élaboration et à la signature d'annexes environnementales avec ses locataires ainsi qu'à l'instauration de Comités de partenariats développement durable pour instaurer et faciliter un dialogue constructif avec ses locataires.

#### 2.3.1.1. Une cartographie représentative du parc

La cartographie environnementale du patrimoine de Murs d'exploitation a été engagée en 2009 selon une méthodologie développée avec le concours du CSTB : réalisée en premier lieu sur les actifs Accor, Quick et Courtepaille, elle a été élargie progressivement en 2011/2012 aux actifs Korian et Jardiland, couvrant l'ensemble des familles du patrimoine. Cette cartographie a été réalisée pour évaluer la performance énergétique des actifs du groupe, et identifier les leviers d'amélioration potentiels. Elle permet également de noter chaque site analysé grâce à une vingtaine d'indicateurs (consommation d'énergie, d'eau, émissions de CO<sub>2</sub>, risques environnementaux, accès aux personnes à mobilité réduite...) et de se doter d'un outil d'aide à la décision pour les politiques de travaux et d'arbitrage.

Cette cartographie porte sur tous les portefeuilles des murs d'exploitation : hôtels, santé et commerces d'exploitation, témoignant de son volontarisme compte tenu des faibles leviers d'action à la main du propriétaire sur cette activité. Elle couvre à fin 2011 plus de 90% de la valeur du parc au travers d'une vingtaine d'indicateurs, ce qui représente l'un des plus importants audits réalisés par une foncière.

**Périmètre : la cartographie énergétique caractérise 90% de la valeur du parc**

#### 2.3.1.2. Mise en place des annexes vertes sur les murs d'exploitation

Dès 2010, Foncière des Murs signait un premier bail vert avec Courtepaille. Fin janvier 2012, plus de 200 annexes vertes représentant plus de 50% du parc sont d'ores et déjà signées. L'objectif est d'avoir mis en œuvre une annexe verte avec tous les locataires de plus de 2 000 m<sup>2</sup> d'ici fin 2012, devançant ainsi le planning réglementaire.

**Annexe verte : + de 50% du parc couvert à fin janvier 2012**

L'annexe environnementale du bail se caractérise par l'équilibre des engagements contractés entre preneur et bailleur, ainsi que par la densité des engagements sur les questions de reporting environnemental, d'exploitation économe en énergie et de suivi sur le long terme de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. À titre d'exemple, l'annexe prévoit notamment :

- la création d'un Comité de pilotage
- le reporting régulier des consommations de fluides
- la mise en œuvre d'un programme de gestion des déchets
- l'installation sur site de dispositifs de traitement des eaux usées
- la mise en œuvre d'un programme de recherche de fuites
- l'implication d'intervenants extérieurs dans la définition et la réalisation des objectifs autant que de besoin.

#### 2.3.1.2.1. Les Comités de partenariat permettront la mise en œuvre des annexes vertes

Les Comités de partenariat développement durable s'inscrivent dans la continuité de la démarche de déploiement des annexes vertes. Ils ont été mis en place avec les grands locataires de Foncière des Murs (Jardiland, Korian, Accor et Quick). Le développement durable fait partie des points récurrents à l'ordre du jour de ces Comités. Les locataires peuvent y exprimer leurs attentes et contribuer à l'élaboration conjointe de solutions adaptées (notamment la mise en place de bonnes pratiques comportementales).

Les Comités de partenariat ont pour premier but de favoriser la mise en place des annexes vertes puis de définir des objectifs environnementaux et de s'assurer de l'engagement des preneurs pour l'application de bonnes pratiques par leurs salariés : le dialogue initié au sein du Comité mis en place avec Courtepaille a, par exemple, permis d'aboutir début 2011 à la signature de 70 annexes vertes.

### 2.3.1.2.2. Accor signe ses premières annexes vertes avec Foncière des Murs

Accor est présent dans 90 pays, avec plus de 4 400 hôtels. Foncière des Murs a été le premier bailleur à s'intéresser à son travail de maîtrise de l'impact environnemental de ses activités et à lui proposer de mettre en place un Comité de partenariat Développement Durable et des annexes environnementales.

152 annexes vertes ont été signées en janvier 2012 portant sur autant d'immeubles Accor détenu ou géré par Foncière des Murs. Cet engagement témoigne de la dynamique créée entre les deux groupes et du travail coopératif initié en 2009 et 2010 avec la réalisation de l'étude de cartographie énergétique et environnementale du patrimoine.

Le partenariat avec Accor trouve ici une nouvelle dimension. Plusieurs réflexions sont engagées : énergie, métrologie, biodiversité mais aussi des études sur des problématiques émergentes et innovantes.

## 2.3.2. MESURER ET AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

### 2.3.2.1. Une consommation énergétique en nette diminution

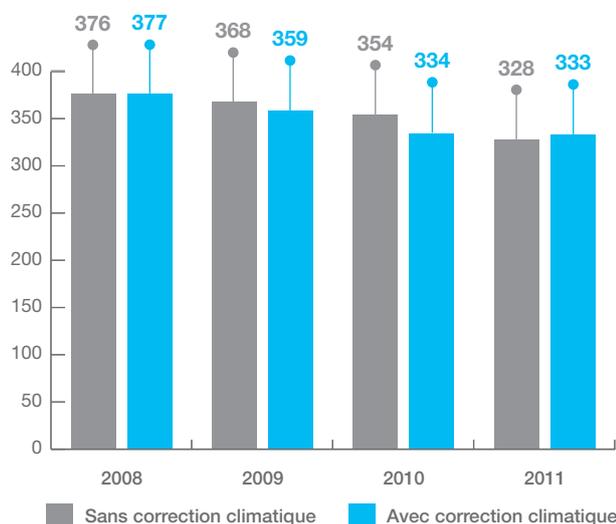
Les études menées avec le CSTB sur le parc depuis 2009, ont permis de réaliser une cartographie identifiant les niveaux de consommations énergétiques ainsi que les meilleurs leviers d'amélioration. Les patrimoines Accor, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick, représentant environ 90% de la valeur du portefeuille Foncière des Murs, sont ainsi suivis, depuis la date de référence fixée à 2008. Le CSTB a réalisé des extrapolations à partir des consommations collectées

sur les échantillons d'études et au-delà pour les années 2008 et 2009. En 2010, les informations sur l'énergie et le carbone sont connues pour plus de 50% des surfaces du parc suivi et en 2011, les données collectées portent sur 66% des surfaces suivies.

Le suivi du parc fait ressortir une réduction des consommations d'énergie primaire de 17% de 2008 à 2011 ; même constat avec les calculs en énergie finale, comme le montrent les graphes suivants, qui affichent les résultats des calculs du CSTB avec et sans correction des DJU (Degrés jours unifiés) tenant compte des variations climatiques annuelles.

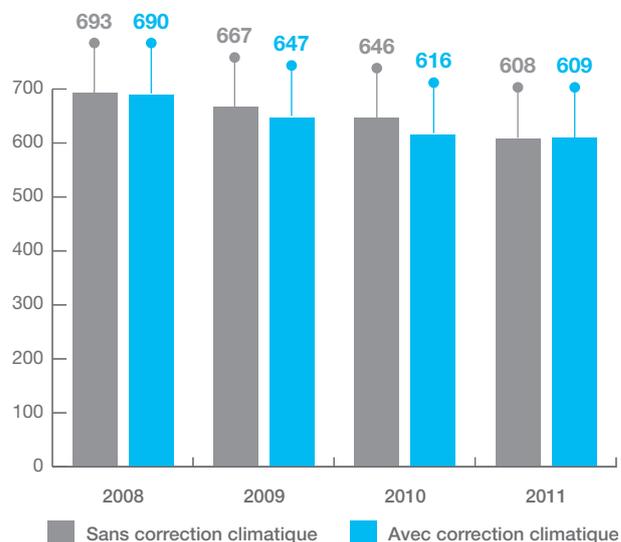
#### Intensité d'énergie finale des bâtiments

(kWh<sub>eff</sub>/m<sup>2</sup>shon/an)



#### Intensité d'énergie primaire des bâtiments

(kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>shon/an)

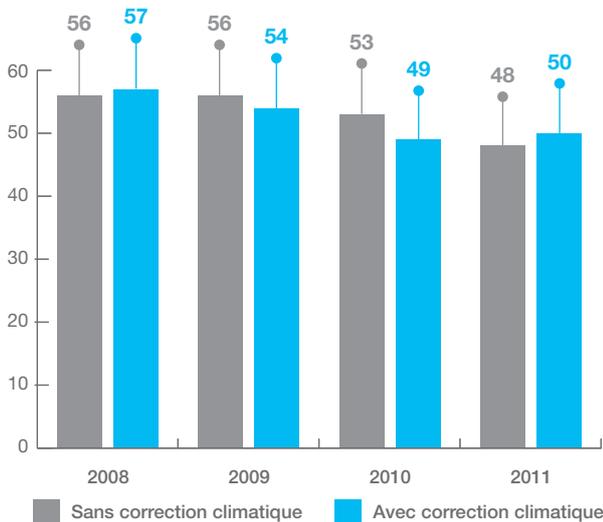


Des précisions concernant la méthodologie de calcul de ces indicateurs sont présentées au chapitre 2.8.1.

### 2.3.2.1.1. Une amélioration significative des émissions de carbone

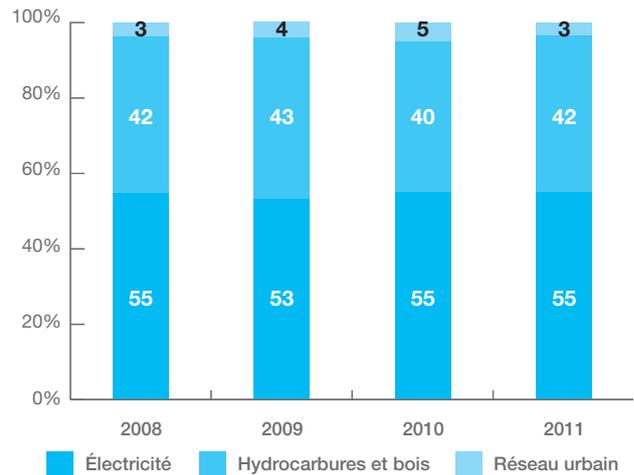
Au cours des mêmes quatre années, les émissions de carbone ont été réduites de 12%. Des travaux ont été effectués (principalement le remplacement d'équipements

Intensité CO<sub>2</sub> des bâtiments (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>shon/an)



existants), mais l'essentiel de cette amélioration est le fruit d'une gestion optimisée et de la mise en place de bonnes pratiques. Il ne s'agit pas d'une remise en cause du mix énergétique comme le montre le graphe ci-après.

Mix énergétique



### 2.3.2.2. Améliorer la performance grâce à l'implication de nos locataires

#### 2.3.2.2.1. Jardiland : une annexe environnementale déployée sur l'ensemble du parc

Compte tenu de son activité, Jardiland est « naturellement » sensible aux questions environnementales et ceci depuis son origine. La signature de l'annexe environnementale avec Foncière des Murs s'inscrit dans cette logique et traduit la volonté des parties d'ancrer leurs démarches de progrès dans une vision long terme. Chaque bail est concerné (50 portant sur des surfaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> et sept de moins de 2 000 m<sup>2</sup>) ce qui représente au total environ 190 000 m<sup>2</sup>. En outre la cartographie du parc, réalisée en 2011/2012 avec le CSTB, permettra aux deux partenaires de progresser en identifiant les leviers d'amélioration potentiels par réhabilitation.

À partir de 2012, des Contrats de Performance Énergétique (CPE) vont progressivement être déployés par Jardiland sur l'ensemble du portefeuille, afin de garantir la baisse des consommations énergétiques. Ce dispositif consiste notamment en la pose de compteurs et de capteurs ; 50% du parc en sera équipé en 2012 et l'autre moitié en 2013. Concernant la gestion des déchets, parallèlement aux actions de sensibilisation du personnel, un plan de gestion a été déployé en 2011 et doit aboutir à une réduction de 10% des dépenses qu'ils représentent pour ce parc.

#### 2.3.2.2.2. Courtepaille : visiblement verts

Les 70 annexes environnementales signées en janvier 2011 ont marqué la volonté des deux groupes de poursuivre les premiers échanges très riches intervenus dans le cadre de l'étude de cartographie du parc ; et ceci en totale anticipation par rapport à la réglementation, nos immeubles ayant une surface inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

Courtepaille est un acteur engagé sur la thématique du développement durable et a d'ailleurs défini avec précision sa stratégie avec une « Charte Écopaille ».

La signature d'une annexe environnementale pour chaque site, il y a un an, a débouché sur une série d'initiatives exemplaires, comme le remplacement progressif de l'ensemble des enseignes lumineuses, très consommatrices d'énergie, en faveur de LED's de nouvelle génération, opération à laquelle Foncière des Murs participe activement, et qui vise à terme à :

- permettre à terme un gain annuel de 1 778 850 kWh soit 254 tonnes d'eq. CO<sub>2</sub>
- réduire la pollution lumineuse
- être rentabilisée sur un peu plus de 2 ans (en tenant compte du gain sur les factures EDF et sur l'entretien)
- améliorer la fréquentation grâce à une meilleure visibilité des établissements.

### 2.3.2.2.3. Hôtels IBIS : ISO 14001 à grande échelle

À fin décembre 2011, 61 hôtels IBIS, enseigne du groupe Accor et propriétés de Foncière des Murs, sont certifiés ISO 14001. 95% du parc IBIS détenu par Foncière des Murs bénéficient ainsi du déploiement à grande échelle d'un management environnemental de qualité au sein de la chaîne.

### 2.3.2.3. 100% de nouveaux développements « verts »

Foncière des Murs s'est fixé l'objectif suivant : tout nouveau projet développé à partir de 2010 sera *a minima* certifié HQE (et/ou bénéficiera selon le contexte de l'opération d'une certification équivalente dans un autre référentiel comme LEED® ou BREEAM®) et sera conçu dans un objectif de consommations énergétiques optimisées (Label BBC-Effinergie®, THPE, HPE, RT Globale...).

### 2.3.2.3.1. Korian : première clinique HQE/BBC

Foncière des Murs développe une clinique psychiatrique de 5 900 m<sup>2</sup> à Saint-Mandé, qui sera exploitée par Korian.

L'opération, livrée en 2014, visera la certification « NF Bâtiments tertiaires – Démarche HQE établissements de santé » version 2011 et la labellisation BBC, s'inscrivant ainsi dans la politique de verdissement du parc de Foncière des Murs.

Ce programme participe à la mixité du quartier et met en œuvre des dispositifs de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre avec notamment une isolation renforcée, une forte végétalisation, le recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude, la gestion de l'eau et la récupération des eaux de pluie et l'installation d'une GTB (Gestion technique du bâtiment).

## 2.3.3. MAÎTRISER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Pour les murs d'exploitation, le suivi des risques environnementaux incombe totalement au locataire d'un point de vue contractuel.

## 2.3.4. RÉDUIRE LES IMPACTS EN EAU, DÉCHETS, BIODIVERSITÉ

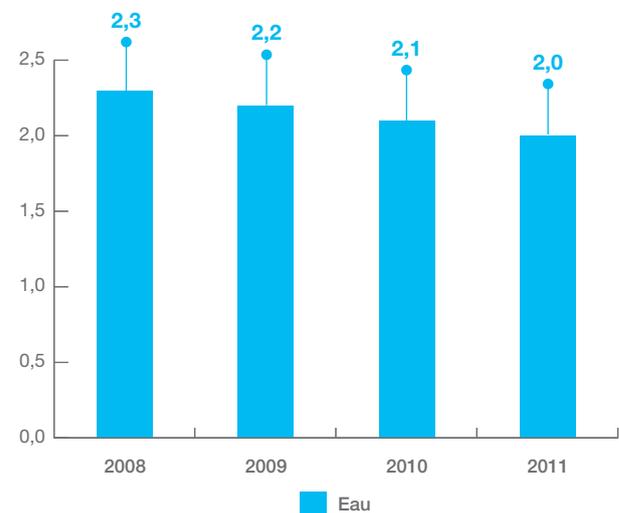
Foncière des Murs s'attache à minimiser les consommations d'eau de ses locataires et à améliorer le traitement de l'eau au travers de l'annexe environnementale, du partage des meilleures pratiques et de l'installation de systèmes performants (traitement des eaux, système de récupération des eaux de pluie, bassins d'infiltration, chasse d'eau double flux...).

Foncière des Murs a décidé de se fixer un objectif pour fin 2012 de mesure et de suivi des consommations d'eau des activités les plus significatives.

Le suivi des consommations d'eau des portefeuilles loués à Accor, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick fait ressortir une baisse de 13% depuis 2008, comme le montre le graphe ci-après.

Une extrapolation réalisée par le CSTB permet de faire face à des manques de données sur ce périmètre constant pour les années 2008 et 2009. Depuis l'année 2010, les consommations d'eau sont collectées sur plus de la moitié (55% en 2011) de la surface des cinq familles d'actifs.

Consommation d'eau des bâtiments (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>shon/an)



Par ailleurs, dans le cadre du développement de nouveaux projets, Foncière des Murs travaille activement dès le stade de la conception avec ses futurs locataires pour prévoir des locaux ou des installations spécifiques pour le tri des déchets.

Foncière des Murs n'a pas de contrôle direct sur la gestion des déchets. Dans l'immédiat, la masse totale de déchets par type et par mode de traitement n'est pas une information fréquemment communiquée par les preneurs, qui ne la détiennent pas nécessairement. Dans un premier temps, les sites bénéficiant de la collecte sélective ont été recensés (cf. chapitre 2.6.2).

Foncière des Murs est particulièrement sensible à l'optimisation et au traitement des déchets notamment pour les chantiers.

### 2.3.4.1. B&B Porte des Lilas : une gestion responsable des déchets

Le chantier de construction « Hôtel B&B ZAC Porte des Lilas » à Paris 19<sup>e</sup> fait l'objet à la fois d'une certification environnementale suivant le référentiel de certification « Bâtiments tertiaires – Démarche HQE® – Hôtellerie » version décembre 2008, et d'un label international « Clef Verte – Hôtels » version 2011. Le projet vise notamment le niveau Très Performant sur la cible 3 « Chantier à Faible Impact Environnemental ».

Le chantier sera piloté avec des indicateurs définis dans la Charte chantier à faibles nuisances, permettant notamment la maîtrise des déchets de chantier et des nuisances pour les riverains. Entre autres, les objectifs suivants ont été retenus pour l'opération :

- tri des déchets de chantier pour assurer 50% de valorisation en masse, dont 20% en valorisation matière
- maîtrise sur le chantier des nuisances sonores et visuelles ainsi que des pollutions du sol, de l'eau et de l'air.

Par ailleurs, une procédure de communication vis-à-vis des riverains a été définie afin de pouvoir répondre aux éventuelles réclamations. Des compteurs d'eau et d'électricité seront également mis en place de façon à pouvoir suivre toutes les semaines ces consommations.

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage HQE® s'assura tout au long du chantier de la bonne mise en œuvre et du bon suivi de la Charte chantier à faibles nuisances et assistera dans la mise en place de la campagne d'informations des riverains.

### 2.3.4.2. Initiatives chez nos locataires

Locataire important et partenaire privilégié de Foncière des Murs, Accor s'engage sur de nombreux sujets environnementaux comme l'eau ou les déchets.

89% des hôtels filiales Accor sont aujourd'hui équipés de régulateurs de débit, ce qui permet d'économiser près de 4 millions de m<sup>3</sup> d'eau par an. Les clients peuvent à présent réutiliser leur serviette de bain plus d'une nuit afin d'éviter les gaspillages d'eau. Depuis 2008, le projet « Plant for the Planet » a été déployé dans 1 000 hôtels. Certains hôtels expérimentent des systèmes de blanchisserie innovants à l'ozone ou à l'eau froide sans détergeant. Des cuves pour récupérer l'eau de pluie sont progressivement installées dans certains hôtels afin de l'utiliser pour les jardins ou le lavage des véhicules des clients.

Des partenariats avec des éco-organismes assurent la collecte et le recyclage des piles et accumulateurs usagés et des ampoules fluo compactes. Plusieurs hôtels ont mis en place un programme de réduction de 10% de la quantité de déchets non valorisés.

Autre locataire de Foncière des Murs, les hôtels B&B ont mis en place une démarche de recyclage des oreillers : après le changement de 33 000 oreillers fin mars 2010, le groupe d'hôtellerie a cherché une solution durable pour les oreillers remplacés. Après avoir séparé les différentes composantes des oreillers, plus de 25 tonnes de matériau (mousse, fibre creuse, chiffon) ont pu être recyclées, permettant à B&B d'obtenir l'« hospitality award » de la meilleure initiative développement durable en 2010.

Avec B&B, Foncière des Murs développe également un grand projet d'hôtel Porte des Lilas à Paris visant la certification HQE et validant un niveau de consommation équivalent à un label « très haute performance énergétique – énergies nouvelles » (THPE ENR) une installation Heliopac couvrant 65% des consommations en eau chaude sanitaire (ECS) du projet. L'exploitation de l'hôtel visera une labellisation « clef verte ». La conception intègre des solutions techniques innovantes qui permettront d'aboutir à une performance énergétique maximale et une empreinte carbone minimale : isolation performante par l'extérieur, toiture végétalisée, architecture optimisée, ventilation double flux, pompe à chaleur, production d'ECS par ressource renouvelable via un système Heliopac et suivi en temps réel des consommations du bâtiment.

## 2.4. DES EMPLACEMENTS LOGISTIQUES STRATÉGIQUES ET PEU ÉMETTEURS

En matière de développement durable, Foncière Europe Logistique, filiale de Foncière des Régions, s'est dotée d'une politique visant à améliorer la performance environnementale de son patrimoine par la recherche de méthodologies adaptées à sa typologie d'actifs.

### 2.4.1. ACCORDER LA PRIORITÉ À LA LOCALISATION ET AUX TRANSPORTS

#### 2.4.1.1. Un parc très bien situé en région parisienne

Les consommations des actifs de logistique et de messagerie proviennent principalement de l'éclairage et du chauffage des parties bureaux. Les aires de stockage sont peu (moins de 12 degrés) ou non chauffées.

Dans le domaine de la logistique et de la messagerie, les impacts principaux sont liés aux consommations d'énergie du site et surtout au transport des marchandises jusqu'à l'entrepôt. Foncière Europe Logistique accorde donc une importance majeure aux choix d'implantation et aux possibilités de transport propre. 75% des actifs du patrimoine

d'Île-de-France (en surface) sont situés à moins de 25 km de Paris. Il s'agit d'un atout exceptionnel pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et valoriser le patrimoine.

#### 2.4.1.2. Promotion du véhicule électrique

En partenariat avec ses locataires, Foncière Europe Logistique mène des opérations permettant le développement du véhicule électrique. Par exemple, dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'immeuble CAP18 fait l'objet d'un projet d'installation d'un parc de camionnettes électriques, sur demande du locataire.

### 2.4.2. MESURER ET AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

Le groupe a décidé de suivre la performance du parc logistique en collectant les Diagnostics de Performance Énergétiques (DPE) de tous les actifs d'ici 2012, dans un contexte où un DPE tertiaire pourrait être défini prochainement par les pouvoirs publics.

#### 2.4.2.1. Un parc déjà performant

Le tableau ci-après présente l'état des DPE (Diagnostics de Performance Énergétique) au 31 décembre 2011. A cette date, 60% du parc noté relève des étiquettes A à C, 82% si

l'on ajoute la lettre D, ce qui confirme que le parc de Foncière Europe Logistique est performant sur le plan énergétique.

En outre, il convient de souligner que ces éléments prennent en compte le process, les DPE étant basés sur la consommation en énergie primaire, incluant les consommations au titre des usages professionnels (informatique, etc.), souvent très significatifs dans le cas des locaux d'activité ou des entrepôts frigorifiques (qui obtiennent de moins bonnes notes).

La consommation d'énergie moyenne ressort à 182 kWh/m<sup>2</sup>/an.

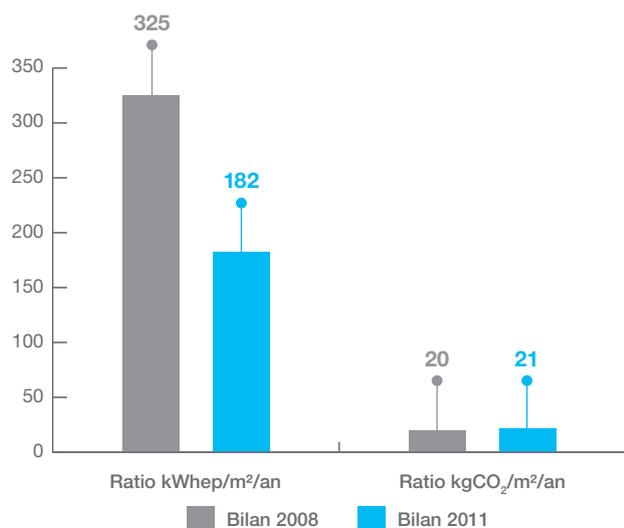
Bâtiment économe	Étiquette	Surface (m <sup>2</sup> )	en %
≤ 50 <b>A</b>	A	137 353	14%
51 à 90 <b>B</b>	B	305 166	31%
91 à 150 <b>C</b>	C	152 303	15%
151 à 230 <b>D</b>	D	214 354	22%
231 à 330 <b>E</b>	E	62 918	6%
331 à 450 <b>F</b>	F	17 133	2%
451 à 590 <b>G</b>	G	47 676	5%
591 à 750 <b>H</b>	H	40 148	4%
> 750 <b>I</b>	I	19 395	2%
Bâtiment énergivore	<b>Total noté (m<sup>2</sup>)</b>	<b>996 446</b>	<b>100%</b>
	<b>Conso globale (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>182</b>	

La collecte de données via les DPE s'est enrichie depuis le début de l'étude cartographique en 2009 (diagnostics au 31 12 2008), permettant chaque année de mieux saisir les caractéristiques du parc. Les immeubles d'activité, où certains métiers peuvent générer une importante consommation d'énergie, pèsent aujourd'hui moins lourdement sur la moyenne des consommations, la collecte de DPE s'étant élargie sur les actifs de logistique et de messagerie, qui sont plus économes. La moyenne de consommation passe

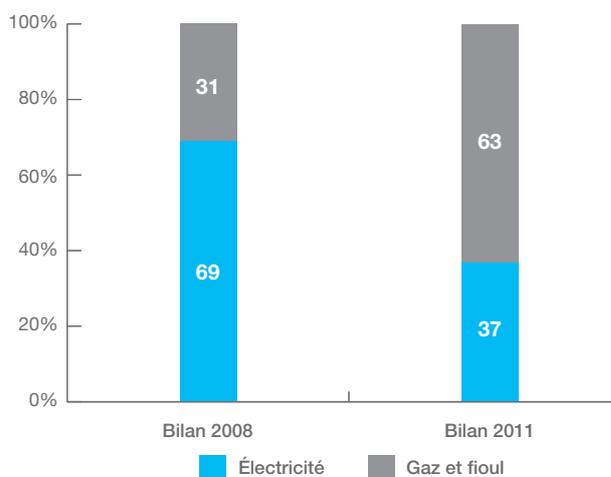
ainsi sur la période 2008/2011 de 325 à 182 kWh/m<sup>2</sup>/an, process inclus. Le ratio d'émission de carbone, est de 20 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2011, comme en 2008, les nouveaux immeubles diagnostiqués utilisant davantage le gaz et le fioul (cf. graphique mix énergétique).

Sur le patrimoine logistique et messagerie (donc sans retenir les locaux d'activité), le patrimoine de FEL présentait une émission carbone de 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2008, et de 15,4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2011.

### Évaluation de la performance du parc FEL



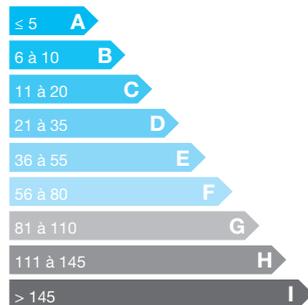
### Mix énergétique



Au 31 décembre 2011, 76% du parc déjà noté bénéficie d'une étiquette climat se situant de A à C, et seulement 13% des surfaces sont situées au-delà de la lettre E.

Le diagramme ci-dessous présente la répartition du parc de Foncière Europe Logistique au 31 décembre 2011 suivant l'étiquette Carbone du DPE. Il permet à Foncière Europe Logistique de suivre l'empreinte carbone moyenne de son parc d'actifs en France.

#### Faible émission de CES



#### Forte émission de CES

#### Étiquette

Étiquette	Surface (m <sup>2</sup> )	en %
A	107 350	11%
B	208 383	21%
C	433 772	44%
D	71 825	7%
E	117 711	12%
F	33 190	3%
G	0	0%
H	24 215	2%
I	0	0%
<b>Total noté (m<sup>2</sup>)</b>	<b>996 446</b>	<b>100%</b>
<b>Émissions globales (KgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>20</b>	

### 2.4.2.1.1. Garonor : recyclage des déchets et certification BREEAM sur trois immeubles

La politique Développement Durable de Foncière Europe Logistique passe notamment par la certification de son parc immobilier.

La plateforme logistique Garonor offre un exemple révélateur des volontés de Foncière Europe Logistique en termes d'éco-construction, puisque trois nouveaux bâtiments du site, représentant une surface totale d'environ 27 000 m<sup>2</sup>, sont d'ores et déjà entrés dans une démarche de certification BREEAM.

Ces trois bâtiments, qui seront livrés en 2012, font l'objet d'une conception permettant de limiter les besoins en énergie. La qualité de l'isolation, obtenue grâce à des matériaux à faible impact environnemental, permet de prétendre à un niveau Bâtiment Basse Consommation (- 50% de consommation d'énergie par rapport à la Réglementation Thermique 2005, applicable à la date d'obtention du permis de construire). L'ensemble des bâtiments est par ailleurs pourvu de sous-compteurs d'eau et d'énergie favorisant ainsi un mode de consommation plus responsable.

Le confort des utilisateurs a également été pensé de manière performante puisque des contrôles individuels permettent l'ajustement des niveaux de température, de lumière artificielle et d'éblouissement. L'apport en lumière naturelle a de plus été optimisé dans le but d'assurer le bien-être des utilisateurs.

Foncière Europe Logistique a su intégrer pleinement les contraintes du site dans la conception de ces bâtiments. Une attention toute particulière a ainsi été portée sur l'isolation acoustique du fait du niveau de bruit ambiant sur le site. De même, des objectifs écologiques ont été intégrés dans le traitement des espaces verts.

Enfin, la gestion des déchets, tout comme celle des aspects de robustesse et de pérennité des ouvrages, a également été mise en valeur par la démarche de certification.

### 2.4.2.2. Lancement de certifications sur l'existant

Le site de Saint-Witz, plateforme logistique de 80 000 m<sup>2</sup> située au nord de Paris, a été retenu en vue du lancement d'un audit pilote de certification BREEAM in Use.

L'audit effectué par Astrance en 2011 a mis en évidence que l'actif atteint un score de 36,53%, soit le niveau PASS de la certification BREEAM in Use. Cela fait du site de Saint-Witz le premier site de logistique en France ayant suivi une certification BREEAM in Use.

## 2.4.3. MAÎTRISER LES RISQUES ET DÉTENIR EN DIRECT LES AUTORISATIONS D'EXPLOITATION

Foncière Europe Logistique poursuit une politique de prévention des risques environnementaux en s'assurant de la sécurisation des personnes et des biens, de la pérennité des

Les points forts du site ayant permis d'atteindre ce niveau sont : la gestion de l'eau, la prévention du risque de pollution ainsi que la gestion des transports (dispositif de navettes mis en place). Parallèlement, des pistes d'amélioration ont été identifiées, qui permettront, après mise en œuvre, d'atteindre le niveau GOOD avec un score de 44,5%.

### Expérimentation de la notation Afilog

L'analyse de la performance environnementale des actifs a également été évaluée sur certains sites sur la base de la charte Développement Durable d'Afilog. Ainsi, les sites de Saint-Vulbas (plate-forme logistique de 50 000 m<sup>2</sup>) et Corbas-Mérieux (plate-forme de messagerie de 15 000 m<sup>2</sup>) ont été audités suivant les critères définis par Afilog relevant des thèmes de l'aménagement, de la construction et de l'exploitation des bâtiments. Les deux sites ont respectivement atteint les niveaux Label Afilog Bronze et Argent, avec un potentiel d'optimisation permettant d'atteindre le Label Or. À cette occasion et pour valider tous les pré-requis de la Charte, des initiatives complémentaires devront être prises en matière d'exploitation.

### 2.4.2.3. Audits énergétiques sur les projets de rénovation

Le site de Pantin Logistique est inscrit dans un large programme de réhabilitation. Dans le cadre de ces travaux, un audit de comportement thermique et énergétique a été effectué, qui a mis en évidence qu'au-delà de la conformité à la Réglementation Thermique applicable, les actions d'amélioration de la performance énergétique menées sur cet actif engendreront une économie de chauffage de l'ordre de 600 MWh/an, soit environ 130 tonnes de CO<sub>2</sub>, et que l'application de recommandations simples permettraient des économies supplémentaires de 381 MWh/an.

Par ailleurs, pour ce programme, la réduction des consommations d'eau a été longuement étudiée. Une boucle incendie permettra de régénérer l'eau utilisée dans le cadre des essais incendie (eau de sprinklage). Cette eau était précédemment rejetée après chaque test. Cette modification permettra de réaliser des économies de consommation d'eau de l'ordre de 10 000 à 15 000 m<sup>3</sup> par an.

immeubles et de la garantie de cessions en bonne conformité réglementaire. Chaque site logistique bénéficie d'une analyse réglementaire via la réalisation de divers audits.

### 2.4.3.1. 80% des autorisations d'exploiter détenues en direct

En ce qui concerne la logistique, le risque environnemental est suivi principalement *via* les autorisations et les déclarations d'exploitation des installations classées, et la maîtrise du risque incendie. L'objectif pour Foncière Europe Logistique consiste à disposer des autorisations et déclarations d'exploitation pour tous les sites du périmètre : celles-ci sont récupérées lors du changement d'exploitant. Au 31 décembre 2011, Foncière Europe Logistique est titulaire de 80% des arrêtés d'autorisations et déclarations.

En 2011, 62% des actifs soumis à un arrêté préfectoral porté par la société propriétaire ont fait l'objet d'une visite d'inspection par les services de l'administration, la DREAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

Grâce au travail de prévention et de gestion des risques, Foncière Europe Logistique n'a été visée par aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité en 2011.

### 2.4.3.2. État des lieux des risques sur le patrimoine de Foncière Europe Logistique

À l'instar des bureaux, le risque Amiante est géré sur la plate-forme Provexi : tous les sites de Foncière Europe Logistique concernés par le Diagnostic Technique Amiante sont intégrés dans Provexi.

Les autres risques sont évalués dans le tableau suivant :

Risque	Sites concernés par ce risque
Mouvement de terrain	40
Séisme	21
Inondation	9
Effet thermique	8
Effet de suppression	8
Effet toxique	8
Sécheresse	3
Avalanche	0
Feux de forêt	0
Crue torrentielle	0
Cyclone	0
Remontée de nappe	0
Volcan	0
Érosion et submersion marine	0
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>

En outre, la cartographie environnementale menée avec le CSTB a permis d'établir un état précis des risques environnementaux et sanitaires et de fixer des objectifs d'amélioration.

## 2.5. RESSOURCES HUMAINES : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DE NOS MÉTIERS

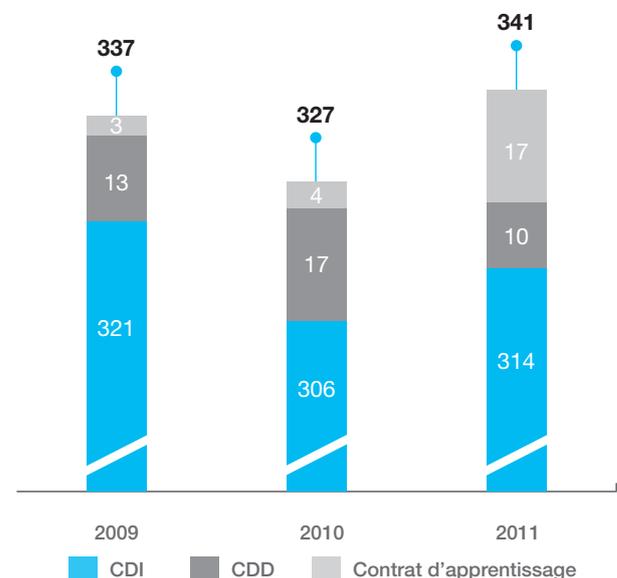
### 2.5.1. PARTAGER LES ENJEUX AVEC LES ÉQUIPES POUR MIEUX Y RÉPONDRE

En 2010, l'effectif était en retrait compte tenu de la sortie de l'Unité Economique et Sociale (UES) de la société Urbis Park, dans le cadre d'un projet d'acquisition réalisé au sein de cette société aboutissant à une augmentation significative des effectifs affectés à la gestion et l'exploitation de parkings, et justifiant la séparation de cette société de l'UES Foncière des Régions.

L'effectif global de l'UES se consolide en 2011 avec une hausse des Contrats à Durée Indéterminée et une politique volontariste en matière d'apprentissage (+ 325%). L'effectif global s'élève ainsi à 341 salariés.

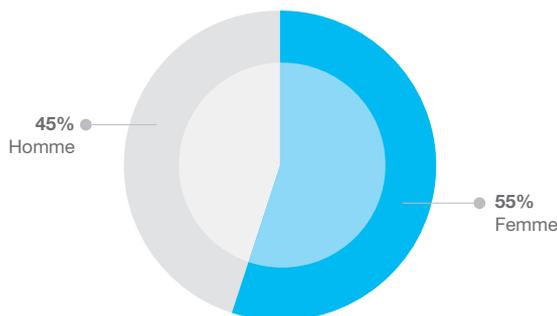
En 2011, les postes créés se situent davantage à Paris : 68% des salariés. Le turnover progresse à 13,1% compte tenu de départs en hausse (+ 28% entre 2010 et 2011) compensés par des embauches elles aussi en progression (+ 14%).

Effectif UES Foncière des Régions (à fin décembre)



Tout au long de l'année 2011, dans un environnement économique complexe, les salariés ont été associés aux projets structurants au travers d'un dialogue riche et transparent au sein du Comité d'Entreprise. Huit séances d'information ont eu lieu sur trois projets différents impliquant des changements d'organisation ou de périmètre économique (notamment un projet de rapprochement avec une autre foncière et une évolution de l'activité property logements pour s'adapter à un plan de cession ambitieux).

#### Répartition Homme/Femme (effectif total 2011)



#### 2.5.1.1. Favoriser la transversalité et la mobilité

S'adapter aux évolutions a aussi consisté à améliorer encore les dispositifs de développement des compétences métiers pour mieux anticiper le changement. L'accord sur la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences, signé

en 2009, a permis, pour sa deuxième année de déploiement, d'accompagner des changements de métier et de faire évoluer les compétences nécessaires au sein d'une filière par des interventions externes, des formations ou des mises en situation adaptées. La Commission de Suivi de l'Évolution de l'Emploi, animée auprès des élus, a aussi permis de partager les orientations en amont.

Des parcours d'intégration individualisés ont été mis en place en 2011 pour faciliter à la fois la transversalité et l'intégration au sein du groupe. Ils permettent de valider la bonne appropriation des procédures métiers et prévoient systématiquement en synthèse un rapport d'étonnement auprès d'un dirigeant du groupe.

#### 2.5.1.2. Garantir un dialogue social nourri

Le dialogue social a été en 2011 rythmé et intense, associant l'ensemble des représentants du personnel. À titre d'exemple, un groupe de travail avec différents élus (délégués du personnel, délégués syndicaux, Comité Hygiène, Sécurité et Conditions de Travail (CHSCT)) a été animé par la Direction des Ressources Humaines pour définir et anticiper les plans d'actions en matière de harcèlement et de violence au travail. Les négociations annuelles obligatoires ont permis d'aboutir à un accord adapté dans un contexte contraint. Il a été signé par l'ensemble des organisations syndicales représentées au sein du groupe. Enfin en 2011, un accord très structurant a été signé en matière d'Égalité Professionnelle et de Diversité.

### 2.5.2. ASSURER POUR CHACUN UN DÉVELOPPEMENT PÉRENNE DES COMPÉTENCES

#### 2.5.2.1. Une gestion dynamique des carrières

L'Entretien Annuel d'Évaluation et de Développement (EAED) est un outil central dans la gestion des Ressources Humaines et le management des équipes. En 2011, les entretiens formalisés ont couvert 93% des effectifs. Ils ont été utilisés par la Direction des Ressources Humaines dans l'ensemble de ses dispositifs de gestion.

Un travail sur l'évaluation de la performance et son échelle de notation, axée à la fois sur l'atteinte des objectifs et sur la cohérence avec les comportements clés du groupe (référentiel *ad hoc*), a permis d'ancrer encore davantage cet outil tout en le renouvelant.

#### 2.5.2.2. Dispositifs de développement du management

Dans le cadre de son rôle d'accompagnement du management, la Direction des Ressources Humaines a organisé huit sessions de formation intitulées « rôle et responsabilités RH du manager » à destination des 79 managers de Foncière des Régions. Cette formation a permis de donner aux managers

les outils pour optimiser leur gestion d'équipe en cohérence avec la stratégie et les valeurs du groupe. Des sujets tels que la position du manager dans le déploiement des outils RH, l'importance d'une évaluation juste et harmonisée, les principaux enjeux juridiques impliquant le manager ont été abordés.

#### 2.5.2.3. Un plan de formation ambitieux

L'année 2011 a marqué le retour des formations « métiers » (69% du budget formation) après 2 ans d'accompagnement des collaborateurs sur les nouveaux outils de gestion comptable et immobilière. Les formations internes ont également été fortement développées : 37% des formations ont été animées par des collaborateurs experts de leur domaine. Ce dispositif a reçu des retours très positifs des salariés et se poursuivra en 2012.

**3 710 heures de formation**

**3,55% de la masse salariale consacré à la formation**

### 2.5.2.4. Diversité et égalité des chances

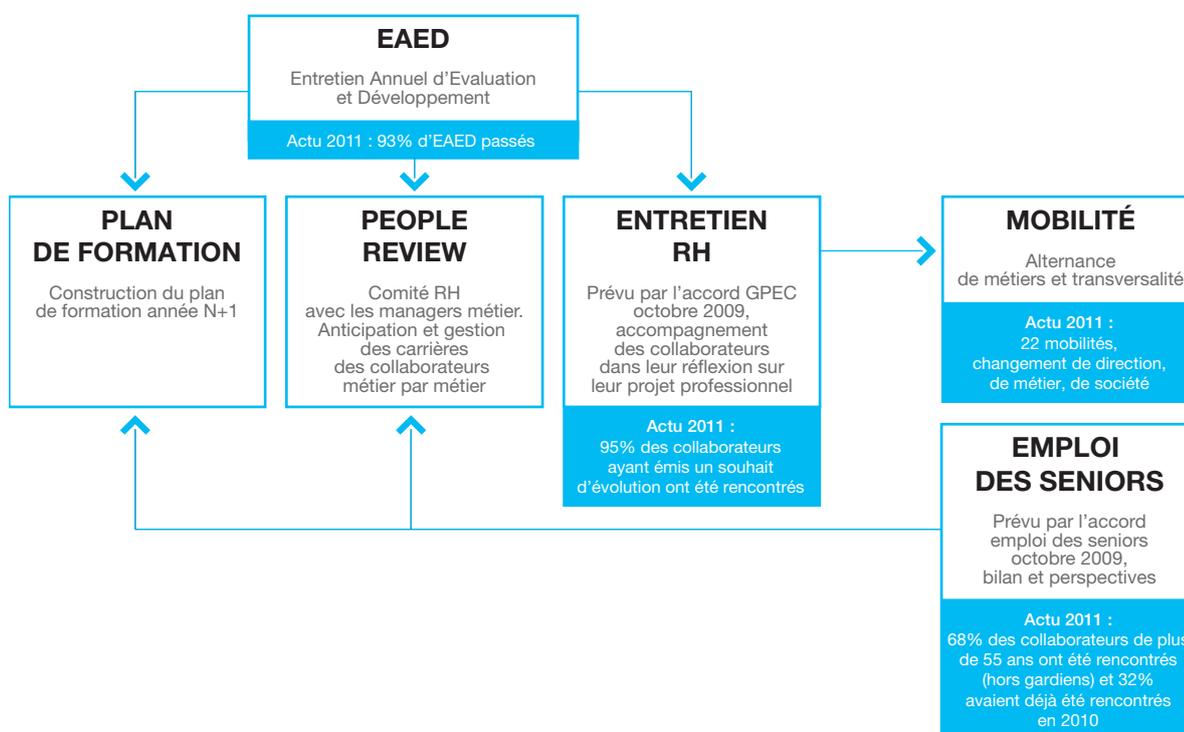
Un accord « Égalité professionnelle et diversité » a été signé le 21 décembre 2011 avec les partenaires sociaux, après plusieurs mois de travail, de recherche et de négociation sur le choix des mesures les plus adaptées pour soutenir et suivre les engagements pris.

L'accord reprend trois thèmes proposés par la loi : l'embauche, le traitement salarial et la conciliation vie professionnelle et vie personnelle. De ces trois thèmes ressortent

plusieurs engagements ambitieux et innovants assortis de plans d'actions concrets et mesurables. Une Commission égalité a été missionnée pour suivre cet accord et analyser les résultats de sa mise en œuvre.

Cet accord prolonge les initiatives concrètes de Foncière des Régions en matière d'intégration des personnes en situation de handicap : handicapé, « un jour, un métier ». La signature de la Charte Diversité et les partenariats initiés depuis plusieurs années dans le cadre du dispositif Passerelle restent eux aussi des engagements majeurs pour le groupe.

### 2.5.2.5. Un pilotage efficace des différents dispositifs



## 2.5.3. PARTAGER LES PERFORMANCES DE L'ENTREPRISE

### 2.5.3.1. Politique salariale

La politique dynamique de rémunération du groupe s'appuie sur plusieurs leviers : vision des marchés interne et externe pour les salaires fixes au travers de benchmarks par métier, lien entre performance et rémunération variable, intéresse-

ment et participation en lien avec les cash-flows courants du groupe et intéressement long terme au travers d'attributions d'actions gratuites.

Début 2011, pour la deuxième année, chaque salarié a reçu un Bilan Social Individualisé (BSI) pour lui permettre de mieux appréhender ses conditions de rémunération pour l'ensemble de l'année 2010.

### 2.5.3.2. Actionnariat salarié

Un tiers des salariés du groupe bénéficient d'actions gratuites, leur permettant d'être ainsi associés dans la durée aux résultats de l'entreprise. 12% des salariés attributaires d'actions gratuites en 2011 en recevaient pour la première fois.

### 2.5.3.3. Intéressement, participation et épargne salariale

Les accords d'intéressement et de participation signés en 2010 ont été déployés en 2011 et ont permis d'améliorer l'intéressement moyen (notamment celui des plus bas salaires du groupe) au travers d'une prise en compte plus importante du temps de présence. L'intéressement représente ainsi 10,28% d'un salaire annuel moyen. En 2011, 81% des salariés ont versé leur intéressement ou participation sur le Plan Épargne Groupe. 60,8% d'entre eux l'ont fait en choisissant d'investir dans des actions Foncière des Régions.

## 2.5.4. AGIR POUR UN CADRE DE TRAVAIL DE QUALITÉ

### 2.5.4.1. Prévention du stress au travail

La commission de lutte et de prévention contre le stress, mise en place par l'accord signé en 2009, a rendu son premier bilan en mars 2011 auprès de la Direction et des Instances Représentatives du Personnel. Elle a été saisie à trois reprises et son intervention, associant ou non la DRH en fonction des problématiques, a permis de trouver des solutions en matière de conditions de travail, d'outils à mettre à disposition des salariés concernés, d'organisation du travail et d'implication des salariés dans son amélioration. L'objectif des partenaires sociaux est désormais d'agir autant que possible de manière préventive sur ces questions.

### 2.5.4.2. Conditions de travail et audit des postes de travail

En 2011, les initiatives suivantes ont été menées en lien avec la Médecine du Travail :

- vérification de l'ambiance lumineuse des espaces bureaux
- ergonomie (posture, disposition du matériel, équipement...) pour prévenir les pathologies du dos notamment.

**Taux d'accidents du travail : 1,17%**

**Taux de maladies professionnelles : 0%**

**Taux d'absentéisme : 4,7%**

En complément, le groupe a déployé, sur un étage d'un de ses immeubles parisiens, une expérimentation de nouveau « space planning » : création d'un espace d'accueil, meilleure accessibilité et aménagement en plateau avec un nouveau mobilier, intégrant les contraintes acoustiques.

Cette expérience ayant été accueillie avec succès, son déploiement est programmé sur l'ensemble du site en 2012. Ses principes ont aussi été retenus pour l'aménagement du Divo, futur siège regroupant les équipes messines du groupe, qui s'y installeront en novembre 2012. Une nouvelle campagne liée aux Équipements de Protection Individuels a aussi été menée. Enfin, l'ensemble des sites a été visité par le CHSCT en 2011.

L'absentéisme au sein du groupe, en augmentation cette année, s'élève à 4,7% en 2011. Cette augmentation est liée à une hausse significative des absences maladie et des maternités (7% de l'effectif féminin en congé maternité en 2011). Le groupe a cependant lancé une étude approfondie, direction par direction, pour analyser cette tendance et s'assurer qu'il n'existe pas de lien entre les conditions de travail et l'augmentation de l'absentéisme, pour, le cas échéant, prendre toutes les mesures correctrices nécessaires. Cette étude prospective sera menée en lien avec les Institutions Représentatives du Personnel en 2012.

### 2.5.4.3. Conciliation vie professionnelle/ vie personnelle

Le nombre de salariés à temps partiel a augmenté pour passer de 8,8% de l'effectif en 2010 à 9,4% en 2011. Cette tendance s'explique par la hausse des demandes de congés parentaux, les hommes représentant 9,4% des temps partiels.

## 2.5.5. SENSIBILISER LES COLLABORATEURS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE – INFORMER POUR MOBILISER

### 2.5.5.1. Mesurer les émissions de CO<sub>2</sub> de Foncière des Régions

La multiplication des actions de sensibilisation du personnel a été complétée par la réalisation en 2011 d'un bilan des émissions de CO<sub>2</sub> portant sur 2010. Cette étude, réalisée suivant les préconisations du GHG Protocol (*Greenhouse Gas Protocol*), prend en compte les consommations générées par :

- les quatre bâtiments occupés par les salariés de l'UES (Unité Économique et Sociale) de Foncière des Régions à Paris et Metz, siège historique du groupe (soit 90% des effectifs)
- les transports professionnels et domicile-travail des salariés du groupe.

En intégrant ces différentes sources, les émissions de CO<sub>2</sub> de Foncière des Régions s'élèvent en moyenne à :

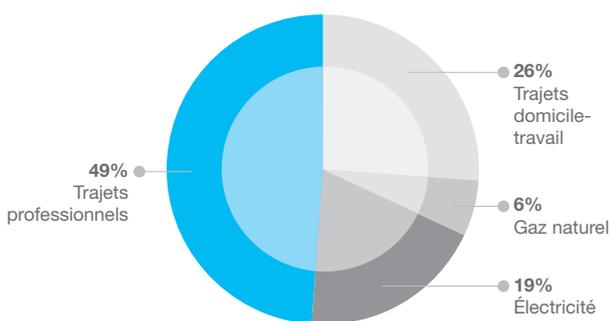
- pour Paris, 2,31 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par salarié
- pour Metz, 3,76 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par salarié.

**Moyenne : 2,75 teqCO<sub>2</sub> par salarié**

La différence observée entre Metz et Paris s'explique notamment par le fait que les salariés basés à Paris se déplacent généralement en transports en commun, tandis que ceux basés à Metz utilisent plutôt leur voiture pour les déplacements domicile-travail.

Les premiers chiffres de comparaison émanant d'organismes français officiels font état d'une moyenne de 2,8 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par salarié.

#### Bilan des émissions de CO<sub>2</sub> de Foncière des Régions (teqCO<sub>2</sub>) en 2010



Si les consommations d'énergie s'expliquent par le fait que les quatre bâtiments des sièges de Paris et Metz sont anciens, et de type haussmannien pour les deux ensembles parisiens, une part significative des émissions de CO<sub>2</sub> provient des trajets professionnels, inhérents à l'activité de Foncière des Régions.

#### Calcul des émissions de CO<sub>2</sub> selon le GHG Protocol

Le Greenhouse Gas (GHG) Protocol est un standard d'évaluation et de reporting privé pour les émissions de gaz à effet de serre. Actualisé en 2006 par le *World Business Council for Sustainable Development* (WBCSD) et le *World Resources Institute* (WRI), il est aujourd'hui l'un des standards les plus répandus et les plus reconnus.

Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est réparti selon les trois périmètres d'émissions suivants :

- **Scope 1 – émissions directes** : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles contrôlée par l'entreprise
  - Pour Foncière des Régions, cela correspond essentiellement à la consommation de gaz naturel et représente 41 teqCO<sub>2</sub> par an <sup>(1)</sup>.
- **Scope 2 – émissions indirectes** : elles regroupent les émissions liées à l'achat et à la production d'électricité
  - Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de froid et de chaleur, avec un total de 140 teqCO<sub>2</sub> par an <sup>(1)</sup>.
- **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, et s'élèvent à 534 teqCO<sub>2</sub> par an <sup>(1)</sup>. Cela représente assez logiquement la part la plus importante.

Foncière des Régions s'est donnée l'ambition d'améliorer significativement sa performance 2010 sur les prochains exercices en intensifiant les actions déjà engagées.

### 2.5.5.2. Un nouveau siège économe en énergie et sobre en carbone

Les équipes de Metz, réparties pour l'instant sur deux immeubles, seront bientôt regroupées sur deux des sept étages de l'immeuble Le Divo, qui sera livré fin juin 2012. Ce nouveau siège, situé à proximité immédiate de la gare TGV, sera certifié HQE et labellisé BBC, avec une consommation conventionnelle de 61 KWep/m<sup>2</sup>, représentant 12 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

La mise en place de la certification de l'exploitation permettra de consacrer dans la durée les efforts qui ont été réalisés pour la conception de ce bâtiment. Cette opération permettra aux équipes de participer à la réduction de l'empreinte carbone de Foncière des Régions.

Ce site sera également concerné par la mise en place d'éco-gestes au quotidien, et des bonnes pratiques déployées au titre de la politique développement durable du groupe.

<sup>(1)</sup> Le bilan des émissions de CO<sub>2</sub> de Foncière des Régions a été réalisé à partir des valeurs de l'année 2010. Il ne prend pas en compte certains postes moins significatifs ou sur lesquels Foncière des Régions n'a pas de levier, comme les amortissements, les intrants.

### 2.5.5.3. Des actions au quotidien avec nos salariés

#### 2.5.5.3.1. Éco-gestes au quotidien

Un plan d'actions ambitieux a été lancé en 2011 pour valoriser un comportement éco-responsable des collaborateurs de Foncière des Régions :

- Réfection de la chaufferie et de la climatisation au 30 avenue Kléber à Paris pour un meilleur confort, un chauffage et une climatisation plus économes
- Détecteurs de présence dans les escaliers de l'immeuble 30 avenue Kléber à Paris pour l'éclairage
- À chaque tranche de travaux de remise en état de plateau : amélioration de la qualité de l'éclairage et réduction de la consommation d'énergie
- Les ampoules (par exemple : ascenseurs, toilettes...) sont remplacées par des LED
- Gestion des déchets : 100% des papiers et cartons sont collectés et recyclés, soit 80% des déchets
- Récupération du papier et des cartons ; en 2011, 42 tonnes ont ainsi été collectées sur les deux implantations parisiennes du groupe, au moyen de corbeilles permettant le tri des déchets à la source
- Récupération des bouchons en plastique : 1 000 litres de bouchons ont été collectés à Paris et Metz en 2011
- Récupération et recyclage des piles, ampoules, tubes néon...
- Installation de la machine Canibal, recyclage ludique offrant une traçabilité (poids des cannettes, gobelets, petites bouteilles d'eau recyclées) : mise en place en janvier 2012
- Mise en place au 30 avenue Kléber de chasses d'eau 3/6 litres (le 10 avenue Kléber est déjà équipé)
- Commandes de fournitures de bureau groupées un jour par semaine pour réduire considérablement les gaz à effet de serre des livraisons
- Affranchissement du courrier : à l'exception des plis urgents, tous les envois sont traités en courriers verts (nouveau service éco-responsable de La Poste), ce qui permet de diminuer de 30% son empreinte carbone
- Remplacement des bombonnes à eau par des fontaines sur réseau, pour supprimer l'empreinte environnementale de l'approvisionnement en bombonnes.

Tous les éco-gestes déployés par Foncière des Régions font l'objet d'une distribution de flyers, chaque mois, pour partager la dynamique avec l'ensemble des salariés.

#### 2.5.5.3.2. Politique de déplacements

Le poste « déplacements domicile-travail » représente un levier de réduction d'émission de CO<sub>2</sub>. Foncière des Régions encourage l'utilisation des transports en commun en participant aux abonnements et a organisé une formation à l'éco-conduite à Paris lors de la Semaine du développement durable (du 1<sup>er</sup> au 7 avril chaque année). Cette action sera renouvelée à Paris et étendue à Metz en 2012. Les déplacements professionnels sont les plus émissifs compte tenu de l'activité (visite d'immeubles et de chantiers, réunions). La politique transports de Foncière des Régions a favorisé le recours au train au détriment de l'avion sur les trajets de moins de 3 heures de train : Paris-Metz, Paris-Marseille, Paris-Londres, etc.

#### 2.5.5.3.3. Green meetings et Semaine du développement durable

Chaque mois, une réunion est organisée pour les collaborateurs de Foncière des Régions avec un expert sur un sujet de développement durable. Outre les points trimestriels expliquant les réglementations nouvelles, il peut s'agir d'exposés techniques (biomasse...), de la visite d'un immeuble (construction BePos recourant au bois...), voire d'une journée de formation (RT 2012). Le Comité de Direction est également sensibilisé avec des interventions comme celles de Patrick Nossent (Président de Certivéa) ou encore Jean Carassus, (professeur d'économie, spécialiste de la « valeur verte »).

Foncière des Régions profite également de la Semaine du développement durable pour renforcer ses opérations de sensibilisation. En 2011, l'automobile électrique était à l'honneur, avec le concours de Renault à Metz et de Citroën qui a présenté sa « C Zéro » aux équipes parisiennes.

#### 2.5.5.3.4. Veille réglementaire développement durable

Depuis plus de 3 ans, une veille réglementaire a été mise en ligne sur l'intranet du groupe ; chaque salarié a ainsi accès aux textes votés ou publiés.

#### 2.5.5.3.5. Verdissement des procédures

Le développement durable fait évoluer les savoir-faire, les hommes et les métiers. Ainsi, ce sont près de 20% des procédures du groupe qui ont été modifiées en 2011 pour intégrer les objectifs développement durable fixés : la procédure achats d'immeubles a par exemple été amendée pour tenir compte de nos ambitions en termes de performances énergétiques et environnementales.

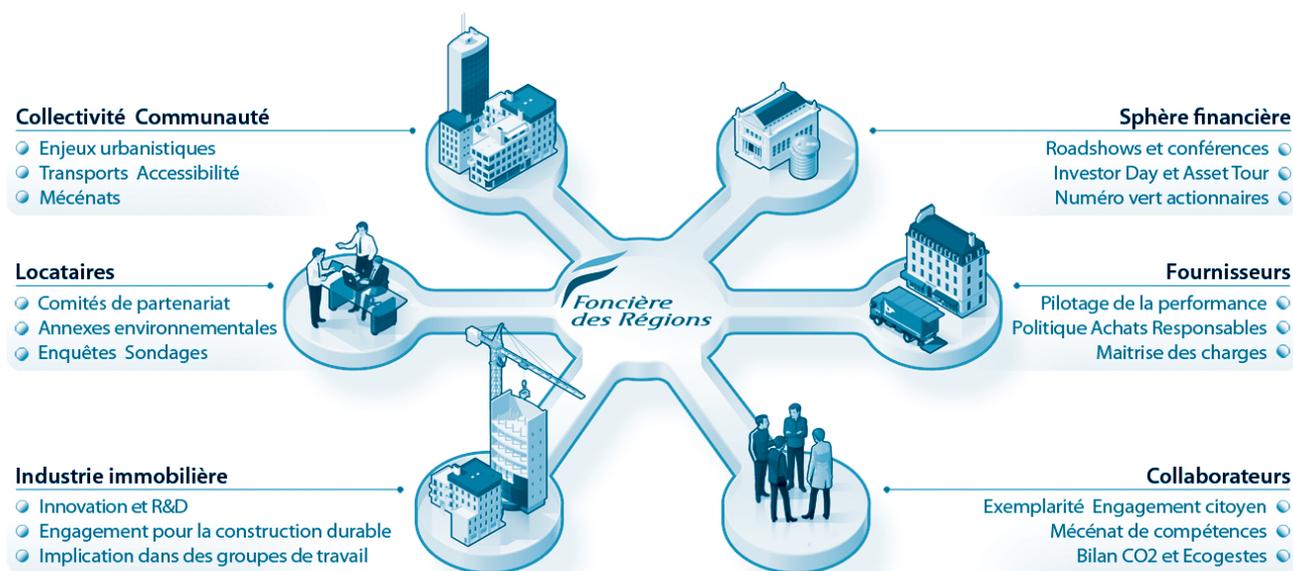
### 2.5.5.4. Implémentation des solutions de Green IT

En poursuivant l'évolution de ses systèmes d'information vers le mode du « cloud computing », Foncière des Régions intègre totalement la notion de Green-IT. La réalisation d'un audit en 2011 permet à ce jour d'étudier différentes voies d'amélioration.

Les consommations électriques sont réduites grâce aux technologies les plus avancées, et la virtualisation généralisée des postes et des serveurs a divisé par cinq le nombre de serveurs physiques. Les imprimantes collectives sont quasi systématiquement préférées aux imprimantes individuelles, permettant la réduction des consommations de papier, électricité et consommables. Pour le parc résiduel d'imprimantes individuelles, un contrat, signé en octobre 2011 a permis d'optimiser la gestion des consommables.

Enfin, grâce à ses partenariats avec des sociétés spécialisées, Foncière des Régions recycle l'ensemble du matériel informatique obsolète (postes de travail, écrans, imprimantes).

## 2.6. AGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES



### 2.6.1. FAVORISER UN URBANISME DURABLE ET PARTICIPER À LA VIE DE LA CITÉ

#### 2.6.1.1. Inscrire le patrimoine dans la ville durable

Foncière des Régions veille à ce que ses immeubles ne soient pas conçus comme des objets isolés ; au contraire, ils doivent intégrer au mieux et de façon harmonieuse les différentes parties prenantes, les sujets d'environnement, de mobilité ainsi que les questions sociales, sociétales et économiques.

La localisation de l'actif, sa proximité vis-à-vis des transports en commun et des services renforcent son attractivité et, dans le long terme, constituent des éléments de rentabilité et de valorisation.

Sur l'ensemble du parc, les sujets concourant à l'amélioration de la vie de la cité sont pris en compte, comme la mixité urbaine, la biodiversité, ou encore la gestion intégrée des flux (eaux et déchets notamment).

L'implication de Foncière des Régions dans différentes actions sociales et/ou de mécénat illustre également cet engagement.

#### 2.6.1.1.1. Rendre les bâtiments accessibles aux PMR

Conformément à notre engagement, le parc bureaux a fait l'objet d'un état des lieux en 2010/2011, qui a révélé que plus de 50% du patrimoine est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Cette analyse va permettre, en 2012/2013, de conduire des études de faisabilité, au cas par cas, sur les actifs jugés prioritaires, au regard notamment de la stratégie et des attentes du locataire, de la valeur et du caractère stratégique de l'actif dans le portefeuille.

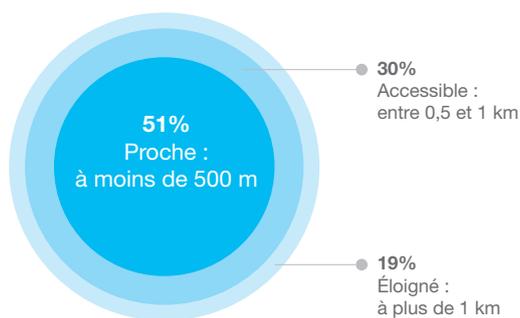
De surcroît, tout projet de restructuration d'immeuble intègre comme priorité l'accessibilité PMR.

Objectif : > 80% du patrimoine accessible aux PMR à l'horizon 2020.

### 2.6.1.1.2. Favoriser des transports durables

La politique d'investissements et de rénovation de Foncière des Régions privilégie les sites dont l'emplacement est favorable du point de vue des transports en commun, mais aussi des transports doux. Cette démarche prend en compte les projets structurants sur le long terme, comme le « Grand Paris », l'arrivée de l'automobile électrique, etc. La généralisation progressive du bilan des émissions de gaz à effet de serre (aujourd'hui obligatoire pour toutes les entreprises de plus de 500 salariés) ne peut que renforcer l'attractivité des sites de Foncière des Régions.

Ainsi, sur l'intégralité de son parc de bureaux, Foncière des Régions affiche un taux de 80% des actifs situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun.



### 2.6.1.1.3. Parties prenantes locales : informer et concerter

Pour chaque développement ou redéveloppement d'actifs, Foncière des Régions entretient des relations étroites avec l'ensemble des parties prenantes de ce type de projet. Ainsi, des échanges et rencontres régulières avec les élus locaux et représentants des territoires sont organisés pour intégrer les différentes contraintes aux projets menés. Le cas échéant (modifications de PLU...), des réunions d'information et de concertation sont également mises en place à destination des riverains notamment.

### 2.6.1.1.4. Encourager le développement économique local

Foncière des Régions possède une présence significative en région où elle dispose de délégations, favorisant une meilleure gestion, à l'écoute de ses locataires et de ses parties prenantes locales. L'immobilier tertiaire constitue un instrument majeur du développement local, à la fois par les emplois qu'il génère pour la construction et la maintenance, mais aussi par les activités qu'il abrite. Outil de modernité et de cohérence territoriale, l'immobilier développé par Foncière des Régions est un facteur d'économie locale durable.

### 2.6.1.1.5. Participer à la réflexion sur la ville de demain avec l'Institut Palladio

Créée en 2008 par cinq mécènes fondateurs de l'industrie immobilière, dont Foncière des Régions, la Fondation Palladio a pour objectif de rassembler les acteurs du secteur immobilier dans le but d'en assurer le rayonnement par le développement de la formation, la recherche et la

concertation. L'année 2011 a été marquée par la création de l'Institut Palladio qui a vocation à nourrir la réflexion sur le développement de la Cité et la nécessaire adaptation des produits délivrés par l'industrie immobilière. Réunissant des élus, des industriels, des chercheurs, des membres d'associations, des médias, il sera à l'écoute des « utilisateurs » de la ville – individus et entreprises – pour observer et formaliser l'évolution de leurs besoins et inviter au débat ceux qui aujourd'hui portent la responsabilité de concevoir les villes de demain.

Foncière des Régions est également partie prenante de l'Observatoire des Métiers de l'Immobilier, créé en 2011. Véritable plateforme d'échanges, l'Observatoire aura pour vocation de constituer un instrument fédérateur autant pour les étudiants et institutions académiques que pour les entreprises et institutions professionnelles.

### 2.6.1.1.6. Enquête SIMI : Analyser les tendances du marché

En 2011, Foncière des Régions a poursuivi son travail de recherche sur l'immobilier tertiaire en réalisant, en partenariat avec AOS Studley, une enquête sur « Le déménagement d'entreprise : mythe et réalité ». Cette enquête, réalisée auprès de 150 directeurs immobiliers et 300 salariés, tire trois enseignements principaux. Tout d'abord, elle montre vers quel type de projets immobiliers les entreprises ont tendance à se diriger. Elles affichent une préférence pour les quartiers d'affaires et les dirigeants entendent s'installer dans un immeuble neuf et plus particulièrement dans un produit sur mesure, clé en main et doté d'une certification ou labellisation énergétique.

Le second thème met l'accent sur la possibilité de concilier espace de vie et espace de travail lors d'un déménagement. En outre, l'étude montre en quoi le déménagement est une évolution plus qu'une révolution. Finalement, on constate que le déménagement est perçu comme élément perturbant mais dont l'impact se révèle au final positif à 75%.

L'intégralité du sondage est disponible sur le site [www.fdr-aos-simi2011.fr](http://www.fdr-aos-simi2011.fr)

## 2.6.1.2. Soutenir par l'action et le mécénat

### 2.6.1.2.1. Vers un urbanisme partagé

Afin de poursuivre la dynamique de contribution à la diffusion de l'architecture contemporaine, Foncière des Régions a décidé de soutenir les « Défis de Ville », rencontres entre les partenaires et les acteurs d'un projet de ville. Ce nouveau partenariat vient consolider sa relation et son attachement à la Cité de l'architecture, initié en 2008 avec notamment des projets comme les AJAP (Albums des Jeunes Architectes et des Paysagistes). Présentés devant un auditoire d'environ 200 personnes, dont 70% de professionnels de l'urbanisme et de l'immobilier et 30% d'étudiants, les Défis de Ville se déroulent sous forme de rencontres bimestrielles. Elles confrontent élus locaux, maîtres d'ouvrage, architectes ou urbanistes, dans le but d'élucider les conditions de réussite d'un projet architectural ou urbain exemplaire.

### 2.6.1.2.2. Promouvoir les projets de territoire : partenariat avec le Pavillon de l'Arсенal

La nouvelle exposition permanente du Pavillon de l'Arсенal consacre plus de 800 m<sup>2</sup> à l'histoire, l'actualité et au devenir de la métropole parisienne au travers de plus de 1 000 documents d'archives et d'une maquette numérique de 37 m<sup>2</sup>. Foncière des Régions a contribué à cette initiative de place destinée à présenter au grand public et en accès libre les projets urbains et immobiliers de demain.

En totale adéquation avec les principes et la vision du Grand Paris, cette maquette numérique est un outil participatif qui fédère les acteurs qui font la ville et rassemble dans un outil commun et partagé leurs productions.

### 2.6.1.2.3. Foncière des Régions partenaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC

Créée en 2003, la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC a pour objectif de favoriser à la fois l'enseignement et la recherche en économie, finance et management de l'immobilier, en prenant en compte les enjeux de développement durable. Dans la poursuite de sa stratégie développement durable résolument tournée vers l'avenir et la formation des talents de demain, Foncière des Régions a choisi de devenir partenaire de cette chaire pour quatre années à compter de 2012. L'entreprise sera étroitement impliquée dans le choix des axes de recherche, ainsi que dans les programmes dispensés au moyen de cours, de séminaires, de tutorats de mémoires et de stages. Tout au long de l'année, des rencontres entre les représentants de Foncière des Régions et les étudiants seront organisés pour faire vivre ce partenariat.

### 2.6.1.2.4. Œuvrer pour une culture accessible à tous : mécénat de la Nuit Blanche à Metz

Depuis maintenant 4 ans, Foncière des Régions apporte son soutien à la Nuit Blanche de Metz. Expérience artistique ouverte à tous, cette manifestation culturelle orientée vers la création contemporaine investit le cœur de la ville durant une nuit. La Nuit Blanche favorise la rencontre entre le public et la création contemporaine et offre un nouveau regard sur la ville et son patrimoine à travers des projets le plus souvent inattendus. Axée sur la notion de médiation, cette manifestation fait tout particulièrement écho à la politique de mécénat de Foncière des Régions.

### 2.6.1.2.5. Passerelle, mécénat de compétences et ouverture

Pour la 4<sup>e</sup> année consécutive, les équipes de Foncière des Régions se sont mobilisées dans le cadre du dispositif « Lycée expérimental » développé par Sciences Po. L'objectif est de renforcer, avec des partenariats étroits et sur mesure, les interactions entre l'entreprise et son environnement, notamment le monde de l'enseignement. Depuis 4 ans, l'entreprise accompagne deux lycées dans cette démarche : le Lycée Louise Michel à Bobigny (93) et le Lycée Blaise Pascal à Forbach (57). Concrètement, les équipes de Foncière des Régions organisent et participent à plusieurs initiatives, à savoir : des présentations métiers de la part des collaborateurs, des visites de sites, des ateliers pratiques (Ressources Humaines, avec simulations d'entretiens d'embauche et Revue de presse), du tutorat personnalisé. Parallèlement, plusieurs de ces lycéens et étudiants ont été accueillis au sein de Foncière des Régions dans le cadre de stage ou jobs d'été. Au total, quelque 300 lycéens ont pu bénéficier de l'expérience et des conseils de 50 salariés de Foncière des Régions.

## 2.6.2. PARTENARIATS AVEC NOS LOCATAIRES

Le confort de l'utilisateur final constitue une priorité et explique l'excellent taux d'occupation observé sur nos portefeuilles d'actifs. Des enquêtes de satisfaction sont à ce titre réalisées auprès des utilisateurs, notamment dans le cadre de la démarche de certification « HQE Exploitation ».

Pionnier dans la mise en place de l'annexe environnementale, le groupe a profité de l'existence des Comités de partenariat pour aborder les questions de développement durable.

Depuis plus d'un an, des comités spécifiques sont progressivement mis en place avec les locataires grands compte, ouvrant la voie à la signature d'annexes environnementales. Le principe d'échanges croisés d'informations entre preneur

et bailleurs, institué par le décret du 30 décembre 2011, a donc commencé à être mis en œuvre entre Foncière des Régions et ses partenaires en vue de mettre au point des plans d'actions.

Au 31 janvier 2012, 13% du montant total des loyers bureaux facturés et 31% pour les murs d'exploitation bénéficiant d'une annexe verte.

Objectif : annexe verte pour la totalité des baux portant sur des bureaux ou commerces > 2 000 m<sup>2</sup>.

## 2.6.3. INFORMER LA COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

### 2.6.3.1. Transparence et qualité de l'information financière

Via sa participation à différents instituts ou fédérations, Foncière des Régions contribue à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité. Elle est ainsi un membre actif de l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), et IPD (*Investment Property Databank*). Foncière des Régions adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année quelque 500 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et américaines. Parallèlement, une quinzaine de visites de sites et immeubles ont été organisées en 2011 à destination de ce public par Foncière des Régions.

### 2.6.3.2. Novembre 2011 : 1<sup>er</sup> *Investor Day* Foncière des Régions

L'objectif de cet événement, qui a réuni une cinquantaine d'investisseurs et d'analystes, ainsi qu'une quarantaine d'autres en webcast, était de présenter en détail la stratégie, le patrimoine et la vision Marché du groupe. En effet, en plus des informations financières habituellement diffusées, l'*Investor Day* a permis aux représentants de Foncière des Régions d'exposer de façon précise la stratégie développée sur chaque famille d'immeubles, ainsi que les opérations de développement en cours et à venir. Cette demie journée de travail et d'échanges s'est poursuivie avec la visite d'une dizaine d'actifs en Île-de-France comme le Siège d'Eiffage Construction à Vélizy, Carré Suffren, etc.

### 2.6.3.3. Foncière des Régions à l'écoute de ses actionnaires individuels

Partenaire de la FFCI (Fédération Française des Clubs d'Investissements) depuis 2010, Foncière des Régions participe aux réunions qu'organise cette association en région. C'est l'occasion de rencontrer ses actionnaires et

d'échanger sur la stratégie et l'actualité du groupe. Ainsi, Foncière des Régions était présente à Nantes (juin 2010), Toulouse (avril 2011) et Annecy (mai 2011). Des moments d'échanges privilégiés avec les actionnaires, qui se poursuivront en 2012, à Lyon et Nancy.

Enfin, Foncière des Régions édite une Lettre aux actionnaires, envoyée en 2011 aux quelques 17 000 actionnaires individuels de l'entreprise, et met à leur disposition une rubrique dédiée sur le site Internet de la société et un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

### 2.6.3.4. Une démarche reconnue : EPRA Award et Grand Prix AGEFI

Au cours de la Conférence Annuelle de l'EPRA (septembre 2011), Foncière des Régions s'est vue décerner un EPRA Award de Bronze pour son document de référence 2010. Organisé chaque année depuis 10 ans, ce prix récompense la communication financière des foncières européennes et vient attester de la qualité du reporting financier de Foncière des Régions. Les rapports annuels et documents de référence de 83 entreprises, représentant 14 pays à travers l'Europe, ont été évalués pour cette étude qui intègre une série d'indicateurs clés définis par l'EPRA. L'objectif des *Best Practices* recommandées par l'EPRA consiste à améliorer le niveau du reporting financier des entreprises, par davantage de clarté, de transparence et de cohérence dans l'information qu'elles diffusent.

Dans le même temps, l'AGEFI, l'hebdomadaire des professionnels du patrimoine, a remis les Grands Prix du Gouvernement d'Entreprise, récompensant les meilleures performances en matière de *Corporate Governance* parmi les sociétés du SBF 120. Foncière des Régions s'est vue décerner la 2<sup>e</sup> place dans la catégorie « Responsabilité Sociétale », pour son engagement dans ce domaine. Pour cette catégorie, les critères retenus ont été les suivants : la gestion optimisée du capital humain, la prise en compte des préoccupations environnementales dans le développement de l'activité et la satisfaction des attentes des parties prenantes.

Après l'intégration de Foncière des Régions dans l'indice éthique FSTE4 Good en mars 2011, cette récompense démontre l'efficacité de la politique développement durable du groupe, en particulier dans le domaine de la RSE.

## 2.6.4. ACCOMPAGNER NOS FOURNISSEURS

Les fournisseurs de Foncière des Régions sont l'une des principales parties prenantes ayant un lien étroit avec la stratégie développement durable.

Foncière des Régions compte depuis longtemps des acteurs du secteur protégés parmi ses fournisseurs, dans la gestion de ses sites, avec le recours à des CAT (Centres d'Aide par le Travail accueillant des travailleurs handicapés) pour l'entretien d'espaces verts, par exemple, ou pour la confection des cocktails.

Dès 2010, il a été décidé d'aller plus loin dans la démarche RSE et de définir une politique d'achats responsables, dont les outils ont été finalisés en 2011. Dans le cadre de la stratégie de développement durable du groupe et dans un souci de cohérence et de progrès, l'ensemble des métiers du groupe (Développement, Asset et Property Management, Direction des Systèmes d'Information) ont été associés à ce projet.

La politique achats responsables poursuit deux objectifs principaux :

- bâtir des relations saines et durables avec nos partenaires en :
  - partageant nos engagements et nos valeurs avec nos fournisseurs : bâtiments durables, responsabilité sociale et sociétale, gouvernance
  - créant un cadre contractuel permettant de réduire notre empreinte environnementale
- piloter la performance RSE de nos achats en :
  - élaborant les outils et les tableaux de bord nécessaires au suivi RSE de nos fournisseurs
  - challengeant nos fournisseurs sur leurs engagements de développement durable.

#### Trois outils ont été développés :

- Une charte achats responsables : Il s'agit d'un texte d'engagement qui est proposé à la signature de tous les fournisseurs de Foncière des Régions, composé de 10 principes qui couvrent les trois thématiques RSE. À ces principes sont annexés la charte de la diversité, les 10 principes du Pacte Mondial et les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Plus concrètement, les 10 principes du Pacte Mondial sont aujourd'hui implémentés à tous les niveaux chez Foncière des Régions, et permettent de garantir, dans le choix des fournisseurs, le respect des Droits de l'Homme, l'absence de travail des enfants ou de travail forcé.
- Cinq clauses contractuelles afin de consacrer l'engagement RSE du fournisseur.
- Un questionnaire d'évaluation RSE : Traitées avec la plus grande confidentialité, les réponses à ce questionnaire permettent de cartographier les performances RSE des

fournisseurs. À partir de janvier 2012, dans le cadre des consultations et appels d'offres, 25 questions permettent de prendre en compte la politique RSE des entreprises.

Pour mener à bien sa politique, Foncière des Régions a choisi d'agir en deux temps :

- réaliser la cartographie des fournisseurs *via* une enquête réalisée au moyen d'un questionnaire auprès de 190 fournisseurs représentant 80% des dépenses 2010 (hors fluides). Les résultats ont donné lieu à la réalisation d'un premier audit de 10 fournisseurs : six audits de conformité, dans un esprit de transparence pour s'assurer du bien fondé des réponses et quatre audits de progrès pour accompagner des fournisseurs ayant un positionnement moins favorable, dans une démarche de sensibilisation.

Une pondération des points attribués en fonction des réponses évite une discrimination à l'égard de sociétés de petite taille (artisans...)

- assurer l'appropriation par les acheteurs :

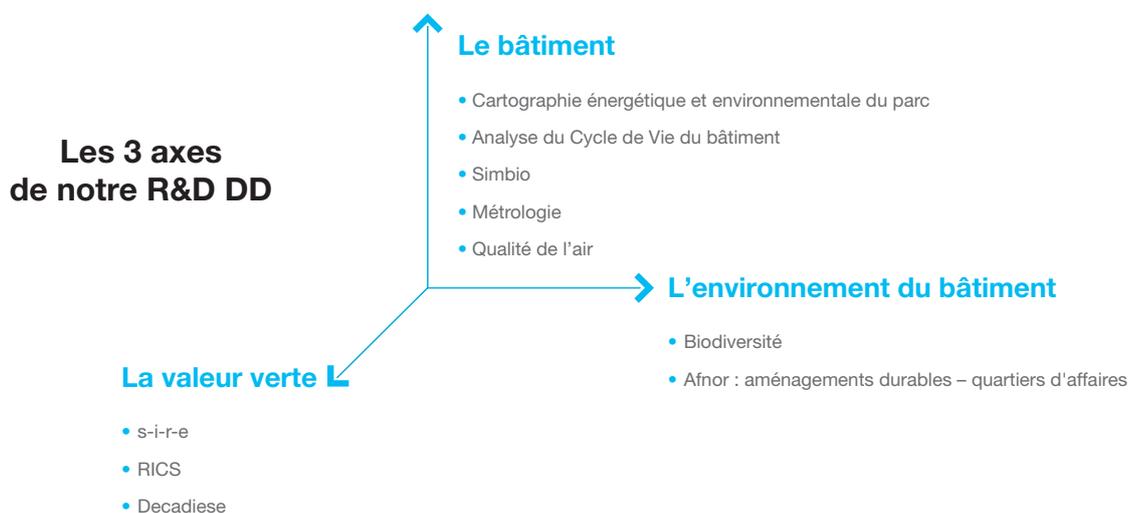
Afin que cette politique soit opérationnelle, tous les acheteurs de Foncière des Régions ont reçu, en décembre 2011, une formation pour la mise en place du dispositif. Les outils déployés fin 2011 ont été inclus dans toutes les procédures internes début 2012.

Objectif : évaluation RSE de 100% des fournisseurs > 100 K€ HT/an d'ici fin 2013.

Au final, Foncière des Régions entend ainsi accompagner l'ensemble de ses fournisseurs dans des démarches de progrès en matière de RSE. Les entreprises partenaires ayant été identifiées comme devant progresser dans cette démarche seront accompagnées et suivies dans la mesure où elles prennent l'engagement de respecter les principes fondateurs de cette politique achats. À terme, le critère RSE deviendra prépondérant dans le choix des prestataires.

## 2.6.5. INNOVER AU SEIN DE L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE

Foncière des Régions a initié ces dernières années un certain nombre d'actions de Recherche & Développement, déployées autour de trois axes concernant le bâtiment, l'environnement du bâtiment et la valeur verte.



## 2.6.5.1. Bâtiment

### 2.6.5.1.1. Cartographie énergétique et environnementale du parc

En partenariat avec le CSTB, Foncière des Régions a mis en place un dispositif unique permettant une gestion précise du patrimoine : grâce à un module informatique, les asset managers peuvent à tout moment :

- connaître les performances du parc
- noter chaque site analysé et disposer d'une base statistique
- disposer d'un outil d'aide à la décision pour les travaux et les arbitrages
- quantifier les objectifs développement durable par activité.

Les analyses sous-jacentes sont réalisées par famille d'actifs pour permettre des benchmarks fiables.

Ce module permet également de modéliser, pour chaque bâtiment étudié, les différents types de travaux améliorant les performances énergétiques, et présente les résultats en temps de retour sur investissement.

### 2.6.5.1.2. Analyse du Cycle de Vie du bâtiment (ACV)

Outil développé pour déterminer les impacts des biens de consommation, l'ACV permet, dans le cadre d'actifs immobiliers, d'estimer l'empreinte carbone et l'impact en énergie grise d'un immeuble, depuis la fabrication des matériaux jusqu'aux conséquences de la déconstruction. Tous les impacts carbone de l'immeuble sont pris en compte sur une durée de vie de 50 ans.

Foncière des Régions a investi ce sujet depuis 2010 (sur le projet du Divo à Metz), en estimant que l'Analyse de Cycle de Vie permet d'adresser le double objectif de mieux comprendre quels sont les matériaux les plus sensibles dans l'empreinte carbone d'un immeuble à construire, et de s'interroger sur les conditions de la réduction de l'empreinte carbone de façon élargie. Dans cette optique, le choix a été fait de travailler avec le CSTB Grenoble en privilégiant la qualité de l'analyse.

Convaincue de l'importance de l'ACV, Foncière des Régions, signataire de la Charte « HQE Performance », a participé aux tests de 2011 conduits au sujet de l'ACV dans le cadre de la définition du référentiel « HQE Performance ».

### 2.6.5.1.3. Maquette numérique

Le projet « Symbio », piloté par le CSTB et le CEA, vise à développer une méthodologie appuyée par des logiciels pour la mise en connexion des outils utilisés par les différents métiers du secteur immobilier.

En coopération avec plusieurs industriels et architectes, Foncière des Régions s'implique dans ce projet pour 3 ans. Son rôle est de tester les solutions étudiées sur les actifs, afin d'aboutir à terme à un support pour la conception d'immeubles (en neuf et en réhabilitation), pour la modélisation des bâtis et des systèmes, ainsi que pour les activités de suivi en exploitation.

### 2.6.5.1.4. Métrologie

Foncière des Régions participe également à un projet d'élaboration d'un outil de métrologie qui permettra le pilotage de l'installation d'un immeuble, le reporting de ses consommations et les écarts entre les performances énergétiques et environnementales constatées en occupation et celles visées à la conception.

Piloté par la Direction Développement Durable de Foncière des Régions en lien avec les différents métiers, ce projet a abouti en 2011 à un cahier des charges techniques générales applicable sur les différents types d'immeubles – neufs ou existants – du groupe.

### 2.6.5.1.5. Qualité de l'air

Thématique importante notamment pour les actifs de bureaux, la qualité de l'air reste un sujet émergent, les premières études réalisées récemment concernant essentiellement le logement.

Pionnière en ce domaine et soucieuse des questions de santé pour ses locataires comme pour ses collaborateurs, Foncière des Régions participe au programme européen « Officair », soutenu par l'Organisation Mondiale de la Santé et les ministères de l'Écologie et de la Santé.

D'une durée de trois années, cette étude placée sous l'égide de l'université de West Macedonia en Grèce, prévoit d'auditer environ 20 immeubles répartis dans chacun des huit pays participants, dont deux actifs propriété de Foncière des Régions, et de procéder ensuite aux mesures de différentes particules de composés organiques volatils.

## 2.6.5.2. Environnement du bâtiment

Dans les études qu'elle mène, Foncière des Régions cherche, au-delà des enjeux relatifs au bâtiment lui-même, à appréhender les thèmes permettant d'harmoniser la présence du bâtiment dans son milieu.

### 2.6.5.2.1. Biodiversité

En mettant à disposition des espaces verts de certains de ses immeubles tertiaires, Foncière des Régions participe à une étude portant sur le thème de la biodiversité dans les espaces verts et les jardins d'entreprise.

Cette démarche, pilotée par la Direction du Développement Durable et en partenariat avec certains locataires signataires d'annexes vertes, va permettre d'étudier sur 3 ans les enjeux des entreprises autour de la biodiversité et les rôles que ces dernières peuvent avoir en matière d'écologie urbaine. L'objectif est de parvenir à une meilleure conception de la gestion de ces espaces verts, en fonction des valeurs, des contraintes et des attentes portées par leurs utilisateurs et leurs gestionnaires.

Pour Foncière des Régions, la réalisation d'un diagnostic de la place de ces espaces verts dans leur environnement global est essentielle. En effet, elle permettra l'identification des leviers d'action pour améliorer la nature et la qualité écologique des espaces verts.

Cette démarche scientifique, réalisée en lien avec le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), s'inscrit dans la démarche partenariale de Foncière des Régions et dans le cadre de la mise en œuvre des annexes environnementales. Elle permettra de réaliser une cartographie d'espaces verts et d'en extraire les recommandations et actions nécessaires en matière de protection de la faune et de la flore.

#### 2.6.5.2.2. Aménagement durable – Quartiers d'affaires

Partie prenante du concept de ville durable, les quartiers d'affaires sont eux aussi amenés à évoluer et à satisfaire un niveau supérieur d'attente, voire d'exigence environnementale en matière d'insertion locale, d'efficacité énergétique, de gouvernance, etc.

Pour accompagner et favoriser cette mutation à venir, Foncière des Régions a collaboré en 2011 à la commission « Aménagement durable – Quartiers d'affaires » mise en place par l'Association Française de Normalisation (AFNOR). Ces travaux débouchent sur la rédaction d'une norme NF s'adressant à tous les acteurs du secteur, et conçue pour être en cohérence avec les normes ISO (internationales) préexistantes sur le développement durable dans la construction, la responsabilité sociétale et l'aménagement environnemental.

#### 2.6.5.3. Valeur verte

En réponse aux interrogations portant sur la plus-value à accorder aux immeubles plus performants, Foncière des Régions a choisi d'orienter sa politique Recherche et Développement sur des aspects concrets de ce sujet.

##### 2.6.5.3.1. Groupe de travail RICS

Le Directeur Développement Durable de Foncière des Régions pilote le groupe DD-Environnement de la RICS en France et a participé à la création du groupe international « Sustainability Task Force ». Ces deux groupes permettent aux membres de la RICS d'échanger au meilleur niveau sur le bâtiment durable, dans ses dimensions techniques, juridiques et financières.

Toujours dans le cadre de la RICS, Foncière des Régions soutient une enquête internationale sur la mise en place du bail vert dans les pays anglo-saxons et en France.

Réalisée par un étudiant supporté par Foncière des Régions, cette étude a pour objectif de comprendre les intentions qui ont motivé l'apparition de l'annexe ou du bail vert dans les pays qui ont précédé la France. Elle permettra également de bénéficier d'un retour d'expérience de bailleurs et preneurs qui les ont mises en place, notamment en matière d'incidence sur le niveau des charges et la valeur des biens.

##### 2.6.5.3.2. s-i-r-e

Foncière des Régions participe à l'étude européenne s-i-r-e, diligentée par les universités Danube University Krems (Autriche) et Kingston University (Royaume Uni) et soutenue par la RICS. A partir d'une importante collecte de données réalisée auprès de grands investisseurs européens propriétaires de bureaux et de commerces, il s'agira de caractériser, s'il existe, le lien entre le profil plus ou moins vert d'un immeuble : caractéristiques physiques du bâtiment, critères RSE, performances financières (niveau de loyer et coûts d'exploitation, de rénovation, etc.).

##### 2.6.5.3.3. Decadièse

Du fait de son activité, Foncière des Régions a pu constater qu'une opération de rénovation lourde ne trouve pas nécessairement son équilibre économique dans la seule réévaluation du loyer mais aussi dans l'intégration d'autres éléments pouvant notamment réduire les primes de risque (confort, santé, image...).

Par conséquent, en association avec des économistes spécialisés, Foncière des Régions collabore à Décadièse, programme de recherche basé sur la théorie de l'économie de la fonctionnalité, dont l'objectif est de prendre en compte les fonctions remplies par les services et caractéristiques d'un bâtiment à construire ou à rénover.

Dans cette optique, Décadièse vise à mettre au point une méthode d'évaluation économique d'un projet intégrant non seulement les économies faites en termes d'énergie par exemple, mais également d'autres paramètres inhérents au bâtiment ou relatifs à ses externalités.

## 2.7. UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE

### 2.7.1. MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

Le Conseil de Surveillance du 26 novembre 2008 a adopté le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP-MEDEF (le « Code AFEP-MEDEF ») comme référentiel en matière de gouvernance. L'Assemblée Générale du 31 janvier 2011 a, par ailleurs, validé l'évolution

de la gouvernance de la société d'une structure à Directoire et Conseil de Surveillance à une structure à Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration, tenu le même jour, a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration de celles de Directeur Général.

### 2.7.1.1. Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités

Le tableau suivant présente d'une manière synthétique quelques-unes des bonnes pratiques de gouvernance mises en œuvre par la société au regard des préconisations formulées par le Code AFEP-MEDEF et la plupart des proxies :

Thèmes	Conseil d'Administration	Comité Stratégique et des Investissements	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations
Membres indépendants/total	4/10 <sup>(1)</sup>	1/5	3/5	2/4
Président	Administrateur indépendant		Administrateur indépendant	Administrateur indépendant
Durée des mandats	4 ans			
Part des femmes	10% au 31/12/2011 <sup>(2)</sup>			
Évaluation du fonctionnement	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Nombre de réunions 2011	8	4	3	2
Taux de présence 2011	91,25%	100%	100%	100%

<sup>(1)</sup> Et potentiellement 42% à compter d'avril 2012.

<sup>(2)</sup> Et potentiellement 17% à compter d'avril 2012.

40% des administrateurs ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil d'Administration, à la suite de l'examen effectué par le Comité des Rémunérations et des Nominations. Pour mener cette analyse, le Conseil a retenu les critères fixés par le Code AFEP-MEDEF, qui 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. Le Conseil d'Administration analyse chaque année, sur proposition du Comité des Rémunérations et de Nominations, la qualité d'indépendance des administrateurs en place et celle de tout candidat à la fonction d'administrateur. Les critères pris en compte figurent dans le règlement intérieur de la société sur le site Internet de la société ([www.fonciere-des-regions.fr](http://www.fonciere-des-regions.fr)).

En rémunération de leur activité au Conseil, les administrateurs ne peuvent recevoir que 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 un élément fixe et un élément variable lié à l'assiduité aux réunions.

Conscient de ses responsabilités sociales, sociétales et environnementales, le Conseil a décidé de renforcer et de formaliser la prise en compte des thèmes RSE dans la définition des orientations stratégiques de la société. Ces aspects seront également davantage pris en compte dans les objectifs déterminant l'attribution des bonus des membres de la direction.

Le pourcentage de femmes siégeant au Conseil est aujourd'hui de 10%. La société s'est fixée l'objectif de parvenir rapidement à un meilleur équilibre entre hommes et femmes, en veillant à se conformer aux échéances prévues par le Code AFEP-MEDEF qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le Conseil au moins égale à 20% dès avril 2013, proportion portée à 40% en avril 2016. Le Conseil d'Administration, réuni le 22 février 2012, a proposé la nomination de Madame Micaela Le Divelec en

tant qu'administrateur, portant ainsi, en cas d'adoption de la résolution par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 25 avril 2012, la proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents à 17%, contre 10% à fin 2011.

Le Comité d'Entreprise désigne deux de ses membres en tant que représentants aux séances du Conseil d'Administration. Ceux-ci assistent avec voix consultative à toutes les séances du Conseil et ont droit aux mêmes documents que ceux remis aux administrateurs.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit un dispositif visant à prévenir la survenance de Conflits d'Intérêts à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Le Conseil consacre une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement. Les administrateurs ont procédé fin 2011 à l'évaluation de la capacité du Conseil d'Administration à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement au cours de l'année 2011. Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 22 février 2012.

### 2.7.1.2. Assemblées Générales

Les dispositions légales permettent aux actionnaires de déposer des projets de résolution et, pour les Assemblées tenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, des points de discussion non liés à un projet de résolution inscrit à l'ordre du jour. Le Comité d'Entreprise peut aussi requérir l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des Assemblées quelle que soit la nature, ordinaire, extraordinaire ou spéciale, de l'Assemblée.

La société encourage la participation des actionnaires aux Assemblées Générales et met à l'ordre du jour toute demande conformément à la loi.

Les résultats des Assemblées tenues en 2011 figurent dans le tableau ci-dessous :

Exercice 2011	Assemblée Générale Mixte du 31/01/2011		Assemblée Générale Mixte du 06/05/2011		Assemblée Générale Extraordinaire du 05/09/2011
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	
Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	639	641	620	614	520
Nombre d'actions	39 988 654	39 977 824	41 830 129	41 824 298	39 384 162
Taux de participation	72,8%		76,2%		71,8%
Taux d'approbation des résolutions	95,8%		95,6%		99,6%

Les points majeurs soumis au vote des actionnaires ont généralement trait à l'approbation des comptes de la société, à l'affectation du résultat et à la distribution des dividendes à tous les actionnaires, aux décisions relatives à la nomination et au renouvellement des administrateurs ainsi qu'à l'approbation des conventions réglementées.

Il n'y a pas eu de questions majeures des actionnaires en Assemblée Générale en 2011 sur les performances environnementales et sociales, outre celle relative aux coûts de rénovation.

### 2.7.1.3. Comité Exécutif

Instance de direction consultée à chaque décision ou opération importante pour la marche générale et la bonne coordination de Foncière des Régions et de ses filiales en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs.

Le Comité Exécutif réunit les mandataires sociaux de Foncière des Régions :

- Christophe Kullmann, Directeur Général
- Olivier Estève – Directeur Général Délégué et Directeur Bureaux France
- Aldo Mazzocco – Directeur Général Délégué de Foncière des Régions et Administrateur Délégué de Beni Stabili

Par ailleurs, participent au Comité Exécutif :

- Philippe Le Trung – Directeur des Relations Investisseurs et de la Communication
- Yves Marque – Secrétaire Général
- Tugdual Millet – Directeur Financier
- Dominique Ozanne – Directeur Général de Foncière des Murs.

### 2.7.1.4. Pilotage des risques

Foncière des Régions a établi une cartographie des risques fin 2009 afin de définir et de monitorer les risques. (cf. chapitre 4.1.2.2.3) : 22 types de risques ont été identifiés et huit d'entre eux ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions, notamment le risque d'obsolescence d'immeubles, inhérent à l'évolution des réglementations et du marché.

Les risques sont présentés à la direction et aux membres du comité d'audit. Le management des risques est géré par la Direction « Audit et Contrôle Interne ». Cette cartographie va être renouvelée en 2012 pour tenir compte de l'évolution de l'entreprise et de la conjoncture.

## 2.7.2. POUR DES COMPORTEMENTS RESPONSABLES AU SEIN DE L'ENTREPRISE

Foncière des Régions et ses filiales ne versent de fonds, ni ne fournissent de 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.

Le groupe 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 s'engage à intégrer ces principes à sa stratégie, à rendre compte de ses progrès et à promouvoir le Pacte Mondial. Par exemple, Foncière des Régions porte cet engagement en l'annexant à sa Charte Achats Responsables déployée auprès de tous ses fournisseurs.

### 2.7.2.1. Une charte éthique pour une responsabilité affirmée

Véritable document de référence en matière d'éthique, la charte éthique Foncière des Régions mise en place en 2011 s'adresse à tous les collaborateurs de la société et de ses filiales. Elle est consultable sur le site internet de Foncière des Régions ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)).

Elle définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit de mettre en œuvre dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. Enfin, la charte éthique décrit la gouvernance de l'éthique, telle que mise en œuvre dans les différents métiers du groupe.

Les quelques principes fondamentaux énoncés par cette charte sont :

- respect des lois et des règlements
- respect des personnes (sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers)
- respect de l'environnement
- respect des règles concernant le délit d'initié
- prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur, respect des règles concernant la corruption)
- protection des activités de foncière des régions (protection de l'information, des biens et des ressources)
- transparence et intégrité de l'information
- contrôle interne et audit.

En outre, un déontologue a été désigné en la personne du Secrétaire Général, qui 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.

### 2.7.2.2. Fraude et corruption

En respect du 10<sup>e</sup> 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 la cartographie des risques réalisée en décembre 2009, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, le risque de fraude et de corruption était maîtrisé. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de société, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires, qui font l'objet d'un suivi régulier. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

La société a également mis en place une action de sensibilisation des salariés en charge des transactions au risque de fraude fiscale.

### 2.7.2.3. 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, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs concernés. Le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne est désigné Responsable « LAB/LFT ». Deux Correspondants et Déclarants Tracfin (le Directeur Juridique groupe et le Responsable Juridique Vie des sociétés) ont été nommés fin 2010.

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 intervient 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 auprès d'une soixantaine de collaborateurs, au moyen d'un support de formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle concourt à l'adaptation constante du dispositif.

### 2.7.2.4. Association ou adhésion à des organisations nationales ou internationales

Foncière des Régions n'exerce pas d'actions de lobbying direct. En revanche, elle contribue à la politique publique du bâtiment par un engagement fort au sein des groupes de travail du Plan Bâtiment Grenelle et d'associations ayant un rôle moteur dans la prise en compte de l'environnement et de la RSE.

Membre des commissions développement durable de la FSIF et de l'EPRA, Foncière des Régions est membre fondateur de France GBC et sponsor de SB Alliance. Foncière des Régions est également adhérente de l'Association HQE et signataire de la Charte d'engagement « HQE Performance ».

## 2.8. MESURER LA PERFORMANCE

### 2.8.1. UNE MÉTHODOLOGIE CLAIRE ET TRANSPARENTE

Les tableaux présentés dans les pages suivantes proposent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière des Régions et ses sociétés visant à mesurer leur performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs qui ont été fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux existants : GRI 3.1 et son supplément sectoriel CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*), loi relative aux

Nouvelles Régulation Économique (NRE) et projet de décret d'application pour l'article 225 de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, attentes des agences de notation. Ils ont été retenus afin de refléter de la façon la plus pertinente possible la performance extra-financière et permettent notamment à Foncière des Régions d'atteindre le niveau B+ du référentiel GRI.

Les référentiels de reporting environnementaux et sociaux ont encore été approfondis en 2011. Ils distinguent les référentiels en matière environnementale, présentés séparément pour chaque type d'immeubles (Bureaux, Murs et Logistique), le périmètre Logements n'étant pas inclus dans ce document. Les indicateurs sociétaux et sociaux sont quant à eux présentés respectivement pour l'ensemble du groupe Foncière des Régions et son Unité Économique et Sociale.

### 2.8.1.1. Précisions sur le périmètre de reporting

La méthodologie de collecte de données et de calcul des indicateurs fait l'objet en interne d'un protocole de reporting précisant notamment le périmètre, les contributeurs, les processus de vérification. Le périmètre de reporting cherche à être le plus clair et le plus exhaustif possible sur l'ensemble des activités concernées par le présent rapport : Bureaux, Murs d'exploitation, Logistique. Pour cette raison, il présente séparément les données environnementales de chaque filiale. À l'inverse, les données sociales et sociétales sont reportées sur un périmètre groupe, l'éclatement de ces informations par filiales n'étant pas significative.

Pour ce qui est des Bureaux, tous les actifs situés en France faisant l'objet d'une expertise immobilière en part consolidée au 31 décembre 2011 ont été pris en compte, ainsi que toutes les opérations de développement immobilier neuf et de rénovation (travaux relevant du décret du 13 juin 2008) livrées au cours de l'année. Concernant les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> des Bureaux, la récupération des données auprès des détenteurs des factures (locataires, property ou facility managers externes) est parfois complexe dans les délais requis (avant le 31 janvier). Néanmoins, les résultats présentés aux paragraphes 2.2.2 et 2.2.4, établis en partenariat avec le CSTB, sont basés sur la collecte des consommations et émissions sur un périmètre couvrant 25% du parc en surface. L'échantillon de la cartographie initiale a été enrichi en 2011 en intégrant notamment les immeubles d'une valeur supérieure à 10 M€, qui n'étaient pas encore pris en compte. Cette politique d'élargissement progressif de la collecte des consommations et émissions à l'ensemble du parc au fil des années permettra in fine d'offrir une image de plus en plus exhaustive de la performance énergétique et carbone du patrimoine. En outre, les consommations des locataires prennent en compte le process (bureautique notamment) car il n'est pas possible

de le mesurer séparément. Seules les consommations des équipements téléphoniques des immeubles loués à France Telecom font l'objet d'une estimation avant retraitement.

Par ailleurs, les consommations des immeubles de Foncière des Régions sont influencées par les conditions climatiques. Pour comparer les indicateurs de consommation d'une année à l'autre, il est donc important de neutraliser autant que possible l'effet des conditions météorologiques. Ainsi, une méthode de correction climatique a été développée à cet effet avec le CSTB. Cette méthode est déclinée pour chaque famille d'usage des bâtiments, et 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 la consommation de chauffage que pour la consommation de climatisation.

Pour les Murs d'exploitation, le périmètre couvre les actifs détenus par Foncière des Murs au 31 décembre 2011 au sein des familles Accor, Quick, Courtepaille, Jardiland et Korian, soit environ 90% (en valeur) du patrimoine, le reporting étant déployé au fur et à mesure des accords avec les partenaires locataires.

Pour les Bureaux et les Murs, les surfaces retenues pour les ratios d'efficacité énergétique sont les surfaces hors œuvre nettes (SHON).

Pour la logistique, les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> sont suivies à travers le DPE pour tous les actifs détenus par Foncière Europe Logistique en France faisant l'objet d'une expertise immobilière, les résultats obtenus étant extrapolés à l'ensemble du patrimoine. Sur le périmètre considéré, les consommations de process sont prises en compte.

Enfin, en ce qui concerne les risques sanitaires et environnementaux, le périmètre couvre tout le patrimoine.

### 2.8.1.2. Vérification externe et GRI B+

Dans la continuité de l'année précédente et en tenant compte des observations formulées lors de la vérification des données 2010, ces référentiels ont permis de faire vérifier par un tiers externe indépendant (Ernst & Young) la fiabilité du reporting et l'atteinte du niveau B+ du référentiel GRI 3.1.

Application du cadre GRI	C	C+	B	B+	A	A+
Auto-déclaration			✓			
Avis externe Ernst & Young				✓		

### 2.8.1.3. Indices et agences de notation

Depuis mars 2011, Foncière des Régions fait partie des entreprises retenues dans l'indice éthique FTSE4 Good. Elle rejoint ainsi les sociétés leaders en matière de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE). FTSE4 Good est utilisé par les investisseurs comme un outil d'identification des performances RSE et leur permet de s'orienter dans leurs choix d'investissement. L'entrée de Foncière des Régions dans l'indice FTSE4 Good souligne la cohérence et l'efficacité de la politique développement durable du groupe.

En 2011, Foncière des Régions a parallèlement amélioré de six places son classement au baromètre Novéthic, notamment grâce à l'attention apportée à la stratégie de patrimoine vert. Membre actif de l'EPRA, Foncière des Régions a également à cœur de montrer l'exemple sur les thèmes et indicateurs concernés.

## 2.8.2. TABLEAU D'INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX PAR FILIALE

### Périmètre Foncière des Régions – Bureaux

GRI	EPRA	Unité	Périmètre	Résultats corrigés du climat			
				2008	2009	2010	2011
<b>IMMEUBLES VERTS</b>							
		% nouveaux immeubles	100% du parc	Nouveau en 2010		100%	100%
		% d'immeubles verts	100% du parc	4%	7,4%	17,8%	20,2%
		HQE		4%	7,4%	7,4%	8,4%
	CRE8	BREEAM Good	100% du parc	0%	0%	10,4%	10,4%
		BBC, THPE, RT Globale...		0%	0%	0%	1,4%
<b>ÉNERGIE</b>							
	EN3	✓	Consommation totale d'hydrocarbures, bois en kWh <sub>ef</sub>	93 286 414	74 845 635	54 850 834	65 284 033
			Consommation totale électricité (kWh <sub>ef</sub> )	421 217 044	475 148 724	489 895 439	430 046 110
	EN4	✓	Consommation totale de chauffage froid urbain (kWh <sub>ef</sub> )	27 912 228	36 536 086	48 715 892	1 530 647
			25% du parc en surface				
	CRE1	✓	kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> shon/an	220	231	241	220
			kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> shon/an	490	530	560	516
		% d'immeubles	100% du parc en valeur		Nouveau en 2011		59,1%
<b>EAU</b>							
	EN8	✓	Consommation totale d'eau ; source eau de ville (m <sup>3</sup> )	1 061 976	1 054 193	960 530	992 184
	CRE2	✓	par m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,42	0,42	0,41	0,43

GRI	EPRA	Unité	Périmètre	Résultats corrigés du climat			
				2008	2009	2010	2011
<b>CO<sub>2</sub></b>							
Émission totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre en poids <sup>(1)</sup>	√	Émissions directes totales en teqCO <sub>2</sub>	25% du parc en surface	21 829	17 514	12 835	15 276
				40 639	46 477	49 895	36 420
Ratio d'intensité CO <sub>2</sub> des bâtiments en exploitation	√	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		25	25	25	23
<b>DÉCHETS</b>							
Masse totale de déchets par type et par mode de traitement	√	Poids total de déchets (t)	Bureaux Paris des 10 et 30 Kléber	Nouveau en 2011			54
		% de déchets recyclés (papiers et cartons)		Nouveau en 2011			78%
Immeubles avec collecte sélective des déchets		% d'immeubles	7% du parc en surface	Nouveau en 2011			96%

<sup>(1)</sup> Extrapolé à l'ensemble du parc à partir du périmètre couvert.

Périmètre Foncière des Murs

Indicateurs	GRI	EPRA	Unité	Périmètre 2011	Couverture 2011	Résultats – corrigés climat			
						2008	2009	2010	2011
<b>ÉNERGIE</b>									
Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire <sup>(1)</sup>	EN3	√	Consommation totale d'hydrocarbures, bois en MWhef			213 910	211 864	176 909	153 320
Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire <sup>(1)</sup>	EN4	√	Consommation totale électricité (MWhef)	Portefeuilles Accor, Quick, Courtepaille, Jardiland et Korian	80% du périmètre de reporting en surface	280 853	261 198	242 858	202 934
		√	Consommation totale de chauffage froid urbain (MWhef)			18 426	19 600	22 436	12 595
Ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation	CRE1	√	kWhef/m <sup>2</sup> shon/an			377	359	334	333
			kWhep/m <sup>2</sup> shon/an			690	647	616	609
<b>EAU</b>									
Volume total d'eau prélevé, par source <sup>(1)</sup>	EN8	√	Consommation totale d'eau ; source eau de ville (m <sup>3</sup> )	Portefeuilles Accor, Quick, Courtepaille, Jardiland et Korian	66% du périmètre de reporting en surface	3 178 284	3 037 839	2 766 399	2 269 625
Intensité de consommation d'eau des immeubles	CRE2	√	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an					2,3	2,2
<b>CO<sub>2</sub></b>									
Émission totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre en poids <sup>(1)</sup>	EN16	√	Émissions directes totales en tCO <sub>2</sub> eq			48 538	47 685	39 982	34 339
		√	Émissions indirectes totales tCO <sub>2</sub> eq		80% du périmètre de reporting en surface	27 085	25 648	24 635	19 439
Ratio d'intensité CO <sub>2</sub> des bâtiments en exploitation	CRE3	√	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an			57	54	49	50
<b>DÉCHETS</b>									
Immeubles avec collecte sélective des déchets			% d'immeubles		73% du périmètre en surface		Nouveau en 2011		43%

<sup>(1)</sup> Extrapolé à l'ensemble du périmètre.

Certaines valeurs de ce tableau diffèrent de celles publiées dans le document de référence de Foncière des Murs. En effet, la vérification indépendante des informations extra-financières, qui s'est tenue après la publication de Foncière des Murs, a mis en évidence pour ces valeurs des écarts qui ont été corrigés ici.

Périmètre Foncière Europe Logistique

Indicateurs	GRI	EPRA	Unité	Périmètre		Résultats – non corrigés climat	
				Bilan 2008	Bilan 2011	Bilan 2008	Bilan 2011
<b>ÉNERGIE</b>							
Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire <sup>(1)</sup>	EN3	√	Consommation totale d'hydrocarbures, bois en kWh <sub>ef</sub>			86 045 270	113 539 997
Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire <sup>(1)</sup>	EN4	√	Consommation totale électricité (kWh <sub>ef</sub> )	11% du parc en surface	65% du parc en surface	191 912 211	68 026 350
		√	Consommation totale de chauffage froid urbain (kWh <sub>ef</sub> )			Néant	Néant
Ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation	CRE1	√	kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> shon/an			155	114
			kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> shon/an			325	182
Consommation d'énergie primaire du parc			Étiquette médiane	38% du parc en nombre	65% du parc en surface	D	C
<b>EAU</b>							
Volume total d'eau prélevé, par source	EN8	√	Consommation totale d'eau ; source eau de ville (m <sup>3</sup> )	11% du parc en surface	6% du parc en surface	940 161	827 010
Intensité de consommation d'eau des immeubles	CRE2	√	Par m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an			0,53	0,52
<b>CO<sub>2</sub></b>							
Émission totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre en poids <sup>(1)</sup>	EN16	√	Émissions directes totales en teqCO <sub>2</sub>			20 134 593	26 568 359
		√	Émissions indirectes totales teqCO <sub>2</sub>	11% du parc en surface	65% du parc en surface	16 120 626	5 714 213
Ratio d'intensité CO <sub>2</sub> des bâtiments en exploitation	CRE3	√	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an			20	20
Emissions de CO <sub>2</sub> du parc Français			Étiquette médiane	38% du parc en nombre	65% du parc en surface	D	C

<sup>(1)</sup> Extrapolé à l'ensemble du parc à partir du périmètre couvert.

Indicateurs	Unité	Périmètre	2008	2009	2010	2011
<b>RISQUES SANITAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX</b>						
Immeubles pour lesquels le risque amiante est maîtrisé	Nombre d'immeubles	Logistique-activité	100%	100%	100%	100%
Actifs ayant fait l'objet d'une étude de pollution des sols	Nombre d'immeubles	Logistique-activité	Non disponible	94,9%	94,6%	94,6%
Autorisations d'exploiter détenues	Nombre d'autorisations	Logistique	64,7%	67,7%	76,5%	79,4%

### 2.8.3. INDICATEURS SOCIAUX – PÉRIMÈTRE GROUPE

			2009	2010	2011
<b>EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>					
<b>Nombre d'employés</b>	<b>GRI</b>		<b>337</b>	<b>327</b>	<b>341</b>
<b>Effectif total par type de contrat de travail par sexe et par zone géographique</b>	LA1	CDI	95%	94%	92%
		Homme	48%	46%	46%
		Femme	53%	54%	54%
		CDD	4%	5%	3%
		Homme	46%	29%	10%
		Femme	54%	71%	90%
		CAP	1%	1%	5%
		Homme	67%	50%	35%
		Femme	33%	50%	65%
<b>Effectif total par type d'emploi reporté par sexe</b>	LA1	Temps plein	95%	91%	91%
		Homme	50%	48%	48%
		Femme	50%	52%	52%
		Temps partiel	5%	9%	9%
		Homme	10%	14%	9%
		Femme	90%	86%	91%
<b>Répartition des employés par zone géographique reporté par sexe</b>	LA1	Paris	63%	66%	68%
		Homme	48%	44%	45%
		Femme	52%	56%	55%
		Metz	26%	23%	22%
		Homme	48%	47%	45%
		Femme	52%	53%	55%
		Délégations régionales	12%	11%	10%
		Homme	45%	44%	42%
		Femme	55%	56%	58%
<b>Répartition des effectifs</b>	LA13	Cadre	64,4%	64,8%	65%
		Agent de maîtrise	24,3%	25,4%	21%
		Employé	6,8%	4,6%	9%
		Agents d'immeuble	4,5%	5,2%	4%
		Homme	53%	45%	45%
		Femme	47%	55%	55%
<b>% de femmes managers</b>		25%	29%	36%	
<b>Répartition des effectifs par tranche d'âge</b>	LA13	Moins de 30 ans	16%	15%	18%
		30-50 ans	62%	62%	60%
		Plus de 50 ans	22%	23%	22%
<b>Turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique</b>	LA2	Total des départs	23	35	45
		Taux de turn-over	5%	12%	13%
		Hommes	2%	7%	6%
		Femmes	3%	5%	7%
		Moins de 30 ans	1%	2%	7%
		30-50 ans	2%	6%	4%
		Plus de 50 ans	2%	4%	2%
		Paris	3%	9%	9%
		Metz	1%	3%	2%
		Délégations régionales	1%	1%	2%

		2009	2010	2011	
<b>EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>					
<b>Nombre d'employés</b>	<b>GRI</b>	<b>337</b>	<b>327</b>	<b>341</b>	
<b>Taux de nouveaux recrutements en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique</b>	LA2	<b>Total des recrutements</b>	<b>15</b>	<b>50</b>	<b>57</b>
		<b>Taux de recrutement</b>	<b>4%</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>
		Hommes	2%	7%	7%
		Femmes	3%	9%	9%
		Moins de 30 ans	3%	10%	10%
		30-50 ans	1%	4%	6%
		Plus de 50 ans	0%	2%	1%
		Paris	3%	10%	14%
		Metz	1%	2%	2%
		Délégations régionales	0%	3%	2%
<b>FORMATION</b>					
<b>Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par catégorie professionnelle</b>	LA10	<b>Par salarié</b>	<b>14</b>	<b>24</b>	<b>14,3</b>
		Par cadre	16	21	14,1
		Par agent de maîtrise	12	38	16,1
		Par employé	12	22	12,3
		Par agents d'immeuble	0	0	0
<b>Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrières périodiques par sexe</b>	LA12	<b>Total</b>	<b>94%</b>	<b>97%</b>	<b>93%</b>
		Par homme	43%	45%	43%
		Par femme	51%	52%	50%
<b>% d'employés ayant reçu une formation</b>		51%	68%	75%	
<b>Masse salariale consacrée à la formation</b>		3,1%	3,6%	3,55%	
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL</b>					
<b>Taux d'absentéisme Détail par zone géographique et par sexe (pour maladie uniquement)</b>	LA7	<b>Total</b>	<b>3,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,7%</b>
		Homme	24,7%	25,0%	14,7%
		Femme	75,3%	75,0%	85,3%
		Paris	65,6%	64,3%	56,9%
		Metz	18,6%	10,3%	21,5%
		Délégations régionales	15,8%	25,4%	21,6%
<b>Taux d'accident du travail par zone géographique et par sexe</b>	LA7	<b>Total</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,2%</b>
		Homme	0,9%	0,6%	0,6%
		Femme	0,9%	1,2%	0,6%
		Paris	1,2%	1,2%	1,2%
		Metz	0,6%	0,6%	0%
		Délégations régionales	0%	0%	0%
<b>Taux de maladies professionnelles</b>	LA7	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	

GRI		2009	2010	2011	
<b>AUTRES</b>					
<b>Mobilité interne</b>		21	16	22	
<b>Prêts au personnel</b> ( <i>% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total</i> )		7%	6%	7%	
<b>Subventions au Comité d'Entreprise</b> ( <i>% de la masse salariale</i> ) (Œuvres sociales)		2%	2%	2%	
<b>Pourcentage des employés couverts par une convention collective</b>	LA4	100%	100%	100%	
<b>Rapport du salaire de base Femme/Homme</b>	LA14	Salaire de base femme (moy.)	37 047	38 241	41 158
		Salaire de base homme (moy.)	63 454	62 171	64 975
		Rapport Femme/Homme	0,58	0,62	0,63
<b>Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par sexe</b>	LA15	Salariés (femmes uniquement post-maternité) autorisés par la loi à prendre des congés parentaux	2%	3%	4%
		Salariés (femmes uniquement post-maternité) ayant pris ce congé	13%	40%	31%
		Salariés ayant repris leur poste	87%	60%	69%
		Salariés revenus au travail à l'issue du congé parental (hors renouvellement)	100%	100%	100%

## 2.8.4. AUTRES INDICATEURS

Thème	Indicateur	GRI	2011
<b>Économie</b>	Valeur économique directe créée et distribuée, incluant les produits, les coûts opérationnels, prestations et rémunérations des salariés, donations et autres investissements pour les communautés, les résultats mis en réserves, les versements	EC1	Cf. Rapport du Président ; chapitre 1 du document
<b>Droits de l'Homme</b>	Pourcentage de fournisseurs et de sous-traitants majeurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises	HR2	5,2% des 192 premiers fournisseurs ont été audités sur les critères RSE (dont droits de l'Homme)
	Nombre total d'incidents de discrimination et mesures prises	HR4	0, pas d'incident
<b>Société</b>	Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	SO4	0, pas d'incident de corruption en 2011
	Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying	SO5	0
	Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays	SO6	0
	Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions	SO7	0
	Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non respect des lois et des réglementations	SO8	0
<b>Respect des textes</b>	Montants des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	EN28	0

## 2.8.5. TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES RÉFÉRENTIELS DE REPORTING

Exhaustivité du reporting GRI 3.1 pour les indicateurs de performance analysés comme pertinents pour Foncière des Régions :  
T : total – P : partiel.

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport
<b>1 - Stratégie et analyse</b>					
Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	1.1				2.1.1
Description des impacts, risques et opportunités majeurs	1.1				2.1.2
<b>2 - Profil de l'organisation</b>					
Nom de l'organisation	2.1		7.6		2.1.2
Principaux produits et/ou service et marques correspondantes	2.2				2.1.2
Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises	2.3				2.1.2
Lieu où se trouve le siège de l'organisation	2.4				2.5.5.1
Nombre de pays où l'organisation est implantée et traite des questions développement durable	2.5				1.1
Nature du capital et forme juridique	2.6				1.1
Marché où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou de bénéficiaires	2.7				1.1
Taille de l'organisation	2.8				2.5.1
Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting	2.9				2.1.2
Récompenses reçues au cours de la période de reporting	2.10				2.6.3.4, 2.8.1.3
<b>3 - Paramètres du rapport</b>					
Période considérée pour les informations fournies	3.1				2.8.1.1
Date du premier rapport publié	3.2				2.8.1
Cycle considéré (annuel, biennal)	3.3				2.8.1.1
Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	3.4				2.1.3
Processus de détermination du contenu du rapport	3.5				
Périmètre du rapport	3.6				2.8.1
Indication éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport	3.7				2.8.1.1
Principes adoptés pour la communication des données concernant les filiales, coentreprises, installations en crédit-bail susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison	3.8				2.8.1.1
Techniques de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations du rapport	3.9			7.6	2.8.1
Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans les rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation	3.10				2.8.1
Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ du périmètre ou des méthodes de mesures utilisées dans le rapport	3.11				2.8.1
Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	3.12				2.8.5
Politiques et pratique visant à la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation	3.13				2.8.1.2

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport
<b>4 - Gouvernance, engagements et dialogue</b>					
Structures de gouvernance de l'organisation	4.1				2.7.1
Indiquer si le président du Conseil d'Administration est aussi administrateur exécutif	4.2				2.7.1
Pour les organisations ayant un système de CA unique, indiquer le nombre d'administrateurs indépendants et/ou non exécutifs	4.3				2.7.1.1
Mécanismes permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au CA	4.4				2.7.1.1
Lien entre les rémunérations des membres du CA, des cadres supérieurs et dirigeants et la performance de l'organisation (dont environnementale et sociale)	4.5				2.7.1.1
Processus mis en place par le CA pour éviter les conflits d'intérêt	4.6				2.7.1.1
Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du CA pour décider des orientations stratégiques	4.7				2.7.1.1
Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis par l'organisation sur sa performance économique, environnemental et sociale	4.8				2.7.2
Procédures définies par le CA pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale	4.9				2.7.1.1
Processus d'évaluation de la performance propre du CA notamment du point de vue économique, environnementale et social	4.10				2.7.1.1
Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière	4.11		6.8.9		2.7.1.1
Chartes, principes et autres initiatives d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale	4.12	N°1 à N°6, N°10	6.8.9		2.7.2
Affiliation à de associations ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	4.13		6.8.9		2.7.2.4
Listes des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation	4.14		5.3.3		2.6
Base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer	4.15		5.3.3		2.6.1
Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence	4.16		5.3.3		2.6.2
Questions et préoccupations clés soulevées via le dialogue avec les PP	4.17		5.3.3		2.6.2

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1		Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport
<b>Économie</b>		Niveau d'application				
<b>Informations sur l'approche managériale</b>						
<b>Performance économique</b>						
Valeur économique directe créée et distribuée	EC1	T				2.8.4
Implications financière et autres risques et opportunités de l'organisation liés aux changements climatique et aux autres risques en matière de DD	EC2	P				2.2, 2.3, 2.4
<b>Impacts économiques indirects</b>						
Compréhension et description des impacts économiques indirects significatifs, y compris l'importance de ces impacts	EC9	P		6.8.5		2.6.5.3.3
<b>Environnement</b>						
<b>Informations sur l'approche managériale</b>						
<b>Matières</b>						
Pourcentage de matières consommées provenant de matières recyclées ou réutilisées	EN2	P	N°7, N°8, N°9	6.5.1, 6.5.2	Art. 148-3.1°, 3.9°	2.2.5.2
<b>Énergie</b>						
Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire	EN3	T		6.5.4		2.8.2
Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire	EN4	T		6.5.4		2.8.2
Ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation	CRE1	T				2.8.2
Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	EN5	P	N°7, N°8, N°9	6.5.4	Art. 148-3.1°, 3.5°, 3.9°	2.2.1-2, 2.3.2, 2.4.2
Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré, réductions des besoins énergétiques obtenues	EN6	P		6.4.5		2.2.1
Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	EN7	T		6.4.5		2.2.2, 2.2.5, 2.3.2, 2.4.1-2
<b>Eau</b>						
Volume total d'eau prélevé, par source	EN8	T	N°7, N°8, N°9	6.5.4	Art. 148-3.1 à 3.6, 3.9°	2.8.2
Intensité de consommation d'eau des immeubles	CRE2	T		6.5.4		2.8.2
<b>Biodiversité</b>						
Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	EN12	P	N°7, N°8, N°9	6.5.6	Art. 148-3.2°	2.6.5.2.1
Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité	EN14	T		6.5.6		2.2.5.3

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport	
<b>Émissions, effluents et déchets</b>						
Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids	EN16	T	6.5.5		2.8.2	
Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids	EN17	T	6.5.5		2.8.2	
Ratio d'intensité de carbone des bâtiments en exploitation	CRE3	T			2.8.2	
Ratio d'intensité en carbone sur les opérations en construction ou en rénovation	CRE4	P	N°7, N°8, N°9	6.5.5	Art. 148-3.2°, 3.4°, 3.7°, 3.8°	2.6.5.1.2
Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues	EN18	T			2.2.4	
Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	EN22	P	6.5.4		2.8.2	
Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs	EN23	T	6.5.3		2.8.2	
Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale	CRE5	P	6.5.3		2.2.3	
<b>Produits et services</b>						
Initiatives pour améliorer l'efficacité et pour réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-ci	EN26	T	N°7, N°8, N°9		Art. 148-3.2°	2.2.3-4-5, 2.3.3-4, 2.6.5
<b>Respect des textes</b>						
Montants des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	EN28	T	N°7, N°8, N°9	6.5.1, 6.5.2	Art 148-3.2°	2.2.3
<b>Transport</b>						
Impacts environnementaux significatifs du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel	EN 29	P	N° 8		Art. 148-3.2°, 3-4°	2.5.5
<b>Droits de l'Homme</b>						
<b>Informations sur l'approche managériale</b>						
					2.5.1.2, 2.5.2.4, 2.6.4, 2.7.2	
<b>Pratiques d'investissement et d'achat</b>						
Pourcentage et nombre total d'accords d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point	HR1	P	N°1, N°2	6.3, 6.6.6		2.6.4
Pourcentage de fournisseurs, de sous-traitants majeurs et d'autres collaborateurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises	HR2	T				2.6.4
Non discrimination	HR4	T	N°1 et N°6	6.3.10	Art 148-2.7°	2.8.4
Interdiction du travail des enfants	HR6	P	N° 5	6.3.10		2.7.2
Abolition du travail forcé ou obligatoire	HR7	P	N° 4	6.3.10		2.7.2

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport
<b>Emploi, relations sociales et travail décent</b>					
<b>Informations sur l'approche managériale</b>					
<b>Emploi</b>					
Effectif total par type d'emploi, de contrat de travail et zone géographique	LA1	P	6.4.4	Art. 148-2.1°a, 2.1°b, 2.2°, 2.3°	2.8.3
Turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique	LA2	T			2.8.3
<b>Relations sociales entre la direction et les salariés</b>					
Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	LA4	T	N°3 6.4.3, 6.4.5	Art. 148-2.4°	2.8.3
<b>Santé et sécurité au travail</b>					
Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique	LA7	P	N°4, N°5 6.4.6	Art. 148-2.5°	2.8.3
<b>Formation et éducation</b>					
Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié et par catégorie professionnelle	LA10	T	6.4.7	Art. 148-2.6°	2.8.3
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	LA11	T	6.4.7		2.5.2
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	LA12	T			2.8.3
<b>Diversité et égalité des chances</b>					
Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe, tranche d'âge, appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité	LA13	P	N°6	Art. 148-2.3°, 2.7°	2.8.3, 2.7.1
Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle	LA14	P	6.3.10		2.8.3
<b>Responsabilité du fait des produits</b>					
<b>Informations sur l'approche managériale</b>					
<b>Santé et sécurité des consommateurs</b>					
Étapes du cycle de vie où sont évalués, en vue de leur amélioration, les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumises à ces procédures.	PR1	P	6.7.4		2.6.5.1
<b>Étiquetage des produits et des services</b>					
Type et nombre de certification, classement et schéma de labélisation pour les nouvelles constructions, le management, l'activité, la rénovation	CRE8	Total	N°9		2.8.2.
Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client	PR5	Partiel			2.6.1.1

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Global Compact	ISO 26000	Loi/décret NRE	Paragraphes du rapport
<b>Société civile</b>					
<b>Informations sur l'approche managériale</b>					
<b>Communautés locales</b>					
Pourcentage d'opérations avec engagement communautaire local, évaluations d'impacts et programmes de développement	SO1	P		Art. 148-2.9°	2.6.1
Activités qui pourraient potentiellement avoir des impacts négatifs ou positifs sur les communautés	SO9	P			2.1.2
<b>Corruption</b>					
Pourcentage et nombre total de domaines d'activité stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption	SO2	P	N°10	6.6.3	2.7.1.4
Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anti-corruption de l'organisation	SO3	P			2.7.2.2
Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	SO4	T			2.8.4
<b>Politiques publiques</b>					
Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying	SO5	T			2.7.2.4
Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays	SO6	T			2.8.4
<b>Comportement anti-concurrentiel</b>					
Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions	SO7	T		6.6.3	2.8.4
<b>Respect des textes</b>					
Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non respect des lois et des réglementations	SO8	T		6.6.3	2.8.4

**GRI** (Global Reporting Initiative) : principes directeurs et indicateurs GRI 3.1 et du supplément du sectoriel CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement).

**Global Compact (ou Pacte Mondial)** : référence à ses dix principes.

**ISO 26000** : norme internationale ; lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale des organisations.

**Loi/décret NRE** : articles 1 et 2 du décret 2002-221 du 20 février 2002 pour l'application de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.



# 3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

<b>3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	<b>170</b>	<b>3.5. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX</b>	<b>227</b>
3.1.1. État de situation financière	170	3.5.1. Événements significatifs de l'exercice	227
3.1.2. État du résultat net (format EPRA)	172	3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables	228
3.1.3. État du résultat global	173	3.5.3. Explications des postes du bilan	231
3.1.4. État de variation des capitaux propres	174	3.5.4. Notes sur le compte de résultat	239
3.1.5. Tableau des flux de trésorerie	175	3.5.5. Engagements hors bilan	244
		3.5.6. Renseignements divers	246
<b>3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>176</b>	<b>3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	<b>249</b>
3.2.1. Principes et méthodes comptables	176	<b>3.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS</b>	<b>251</b>
3.2.2. Gestion des risques financiers	182	<b>3.8. PROJET DE RÉSOLUTIONS</b>	<b>256</b>
3.2.3. Événements significatifs de la période	185	3.8.1. Ordre du jour	256
3.2.4. Notes relatives à l'état de situation financière	187	3.8.2. Texte des résolutions	256
3.2.5. Notes sur l'état du résultat net	198		
3.2.6. Autres éléments d'information	203		
3.2.7. Informations sectorielles	207		
3.2.8. Périmètre de consolidation	212		
<b>3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	<b>221</b>		
<b>3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	<b>223</b>		
3.4.1. Bilan	223		
3.4.2. Compte de résultat	225		

## 3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

### 3.1.1. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE

#### Actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>			
Écarts d'acquisitions	3.2.4.1.2.	8 194	7 114
Immobilisations incorporelles	3.2.4.1.3.	152 261	157 868
<b>ACTIFS CORPORELS</b>			
Immeubles d'exploitation		123 518	152 267
Autres immobilisations corporelles		3 899	4 107
Immobilisations en cours		333	845
Immeubles de placement	3.2.4.1.4.	11 517 532	11 801 629
Actifs financiers non courants	3.2.4.3.	228 790	87 622
Participations dans les entreprises associées	3.2.4.4.	523 292	556 604
Impôts différés actif	3.2.4.5.	46 824	29 167
Instruments financiers dérivés	3.2.4.12.3.	13 486	34 842
<b>Total actifs non courants</b>		<b>12 618 130</b>	<b>12 832 065</b>
Actifs destinés à être cédés	3.2.4.1.4.	1 283 110	999 222
Prêts et créances de crédit-bail	3.2.4.6.	4 365	8 115
Stocks et en-cours	3.2.4.7.	93 119	98 628
Créances clients	3.2.4.8.	202 276	150 367
Créances fiscales		881	3 093
Autres créances	3.2.4.9.	203 857	183 130
Charges constatées d'avance		14 310	11 894
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.4.10.	221 886	414 747
<b>Total actifs courants</b>		<b>2 023 804</b>	<b>1 869 196</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>14 641 934</b>	<b>14 701 261</b>

**Passif**

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2011	31/12/2010
Capital		164 846	164 775
Primes		2 144 935	2 261 882
Actions propres		- 32 522	- 4 762
Réserves consolidées		1 306 146	815 120
Résultat		349 507	627 240
<b>Total capitaux propres groupe</b>	<b>3.2.4.11.</b>	<b>3 932 912</b>	<b>3 864 255</b>
Intérêts minoritaires	3.2.4.11.	2 107 068	2 163 430
<b>Total capitaux propres</b>		<b>6 039 981</b>	<b>6 027 685</b>
Emprunts long terme	3.2.4.12.	6 430 480	6 892 984
Instruments financiers dérivés	3.2.4.12.3.	715 086	563 744
Impôts différés passif	3.2.4.5.	134 878	144 240
Engagements de retraite et autres	3.2.4.13.	2 994	2 893
Autres dettes long terme		79 088	11 507
<b>Total passifs non courants</b>		<b>7 362 526</b>	<b>7 615 368</b>
Dettes fournisseurs		88 783	94 189
Emprunts court terme	3.2.4.12.	845 370	589 227
Dépôts de garantie		2 714	9 574
Avances et acomptes		97 077	46 507
Provisions court terme	3.2.4.13.	18 095	56 770
Impôts courants		10 350	8 680
Autres dettes court terme		131 765	209 287
Comptes de régularisation		45 273	43 974
<b>Total passifs courants</b>		<b>1 239 427</b>	<b>1 058 208</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>14 641 934</b>	<b>14 701 261</b>

### 3.1.2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET (FORMAT EPRA)

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	3.2.5.1.1.	786 898	789 652
Charges locatives non récupérées	3.2.5.1.2.	- 21 823	- 23 519
Charges sur Immeubles	3.2.5.1.2.	- 8 511	- 9 134
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.5.1.2.	- 5 104	- 5 949
<b>Loyers nets</b>		<b>751 460</b>	<b>751 050</b>
Revenus de gestion et d'administration		27 502	24 186
Frais liés à l'activité		- 4 401	- 5 768
Frais de structure		- 76 326	- 76 310
Frais de développement		- 1 198	- 88
<b>Coûts de fonctionnement nets</b>	<b>3.2.5.1.3.</b>	<b>- 54 423</b>	<b>- 57 980</b>
Revenus des autres activités		37 242	27 816
Dépenses des autres activités		- 18 689	- 11 784
<b>Résultats des autres activités</b>	<b>3.2.5.1.4.</b>	<b>18 553</b>	<b>16 032</b>
Amortissements des biens d'exploitation		- 16 419	- 3 176
Variation nette des provisions et autres		30 184	33 781
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>729 355</b>	<b>739 707</b>
Produits de cessions des immeubles en stock		710	777
Variation nette des immeubles en stock		- 6 010	- 6 233
<b>Résultat net des immeubles en stock</b>		<b>- 5 300</b>	<b>- 5 456</b>
Produits des cessions d'actifs		605 156	383 145
Valeurs de sortie des actifs cédés		- 589 178	- 378 715
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>		<b>15 978</b>	<b>4 430</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		246 530	609 390
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		- 144 098	- 72 031
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>3.2.5.2.</b>	<b>102 432</b>	<b>537 359</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>		<b>641</b>	<b>1</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>		<b>- 239</b>	<b>11 851</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>842 867</b>	<b>1 287 892</b>
Résultat de déconsolidation	3.2.4.4.	23 699	3 620
Coût de l'endettement financier net	3.2.5.3.	- 312 101	- 341 312
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.5.4.	- 117 807	- 76 227
Actualisation des dettes et créances	3.2.5.4.	- 2 808	- 6 939
Variation nette des provisions financières et autres	3.2.5.4.	- 29 314	- 23 693
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.2.4.4.	62 057	41 665
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>		<b>466 593</b>	<b>885 007</b>
Impôts différés	3.2.5.5.4.	26 714	32 804
Impôts sur les sociétés	3.2.5.5.3.	- 24 440	- 46 375
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>468 867</b>	<b>871 436</b>
Intérêts minoritaires		- 119 360	- 244 196
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE</b>		<b>349 507</b>	<b>627 240</b>
<b>Résultat net groupe par action en euros</b>	<b>3.2.6.2.</b>	<b>6,36</b>	<b>12,08</b>
<b>Résultat net groupe dilué par action en euros</b>	<b>3.2.6.2.</b>	<b>6,34</b>	<b>12,04</b>

### 3.1.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2011	31/12/2010
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>468 867</b>	<b>871 436</b>
<b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres et :</b>			
Appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net » de l'état des résultats			
Écarts de conversion des activités à l'étranger		0	4 116
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture		- 54 920	9 143
Impôts sur les autres éléments du résultat global		- 588	0
Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net »		0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>413 359</b>	<b>884 695</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>			
Aux propriétaires de la société mère		316 797	633 397
Aux intérêts minoritaires		96 562	251 298
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>413 359</b>	<b>884 695</b>
<b>Résultat global groupe par action en euros</b>		<b>5,76</b>	<b>12,20</b>
<b>Résultat global groupe dilué par action en euros</b>		<b>5,75</b>	<b>12,16</b>

### 3.1.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2009</b>	<b>151 879</b>	<b>2 454 654</b>	<b>- 31 538</b>	<b>933 503</b>	<b>- 91 109</b>	<b>3 417 388</b>	<b>1 390 059</b>	<b>4 807 447</b>
Augmentation de capital	14 125	287 108				301 233		301 233
Diminution de capital – Annulation actions propres	- 1 229	- 27 985	29 214			0		0
Distribution de dividendes		- 451 894		112 847		- 339 047	- 60 342	- 399 389
Résultat global total de la période				627 240	6 157	633 397	251 298	884 695
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites				2 568		2 568		2 568
Titres d'autocontrôle			- 2 438			- 2 438		- 2 438
Convertible bonds – Beni Stabili				9 746		9 746	9 401	19 147
Impact distribution d'actions – Beni Stabili				- 132 049		- 132 049	293 469	161 420
Cession d'actions propres – Beni Stabili				- 30 363		- 30 363		- 30 363
Impact cession des titres – Beni Stabili				- 9 275		- 9 275		- 9 275
Autres				13 095		13 095	279 545	292 640
<b>Situation au 31 décembre 2010</b>	<b>164 775</b>	<b>2 261 883</b>	<b>- 4 762</b>	<b>1 527 312</b>	<b>- 84 952</b>	<b>3 864 255</b>	<b>2 163 430</b>	<b>6 027 685</b>
Stock-options et opérations sur titres	71	1 222	- 27 760	- 2 834		- 29 301		- 29 301
Distribution de dividendes		- 118 170		- 112 647		- 230 817	- 90 242	- 321 059
Résultat global total de la période				349 507	- 32 710	316 797	96 562	413 359
Valorisations des actions gratuites				2 376		2 376		2 376
Variation du taux de détention FEL				10 535		10 535		10 535
Autres				- 933		- 933	- 62 682	- 63 615
<b>SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2011</b>	<b>164 846</b>	<b>2 144 935</b>	<b>- 32 522</b>	<b>1 773 316</b>	<b>- 117 662</b>	<b>3 932 912</b>	<b>2 107 068</b>	<b>6 039 980</b>

Les dividendes versés en numéraire au cours de l'exercice s'élèvent à 231 M€.

Le poste « Autres » inclut les transactions avec les minoritaires sans modification de contrôle (conformément à la norme IAS 27 révisée).

### 3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>468 867</b>	<b>871 440</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	- 14 528	7 983
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	15 375	- 461 129
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	2 498	3 045
Autres produits et charges calculés	6 285	32 163
Plus et moins-values de cession	- 16 384	- 4 056
Profits et pertes de dilution – relution	0	- 12 345
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 62 057	- 41 665
Dividendes (titres non consolidés)	- 2 646	- 6 793
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>397 410</b>	<b>388 643</b>
Coût de l'endettement financier net	313 744	344 353
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	- 2 274	13 571
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>708 880</b>	<b>746 567</b>
Impôt versé	- 39 021	- 34 829
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	2 323	- 109 095
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>672 182</b>	<b>602 643</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 497 848	- 332 053
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	588 573	412 901
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	- 10 224
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	4 379	1 534
Incidence des variations de périmètre	- 87 330	75 230
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	12 170	52 729
Variation des prêts et avances consentis	9 275	24 133
Subventions d'investissements reçues	2 989	1 463
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>Flux net de trésorerie des opérations d'investissement</b>	<b>32 208</b>	<b>225 713</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :		
Versées par les actionnaires de la société mère	0	201 650
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	135	157 679
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	1 293	0
Rachats et reventes d'actions propres	- 30 594	- 2 438
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 230 817	- 59 935
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	- 90 242	- 60 342
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	1 276 399	875 287
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	- 1 420 025	- 1 231 581
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	- 380 371	- 346 170
Autres flux sur opérations de financement	0	16 048
<b>Flux net de trésorerie des opérations de financement</b>	<b>- 874 222</b>	<b>- 449 802</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>- 169 832</b>	<b>378 554</b>
Trésorerie d'ouverture	344 608	- 33 946
Trésorerie de clôture	174 776	344 608
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>- 169 832</b>	<b>378 554</b>
	<b>Clôture</b>	<b>Ouverture</b>
Trésorerie brute (a)	221 886	414 747
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	- 47 110	- 70 139
<b>Trésorerie nette (c) = (a) - (b)</b>	<b>174 776</b>	<b>344 608</b>
Endettement brut (d)	7 253 190	7 445 381
Amortissement des frais de financement (e)	- 24 450	- 33 309
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET (d) - (c) + (e)</b>	<b>7 053 964</b>	<b>7 067 464</b>

## 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 2011 de Foncière des Régions sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 22 février 2012.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'union européenne au 31 décembre 2011 et d'application obligatoire à cette date :

- amendements à IAS 32 intitulés « Classement des émissions de droits ». Cet amendement a pour objectif d'apporter des précisions sur la manière de comptabiliser certains droits lorsque les instruments émis sont libellés dans une monnaie autre que la monnaie fonctionnelle de l'émetteur. Si ces instruments sont émis en proportion aux actionnaires existants de l'émetteur contre un montant fixé de trésorerie, ils sont des capitaux propres, même si leur prix d'exercice est libellé dans une monnaie autre que la monnaie fonctionnelle de l'émetteur. Cet amendement n'a pas d'incidence dans les états financiers du groupe dans la mesure où aucun instrument n'est émis dans une monnaie autre que celle de l'émetteur
- norme IAS 24 révisée « Informations relatives aux parties liées », publiée par l'IASB le 4 novembre 2009. Les modifications apportées par rapport à la précédente version publiée en décembre 2003 portent principalement sur les simplifications des dispositions relatives aux informations à fournir concernant les entités liées à une administration publique et sur la clarification de la définition d'une partie liée
- améliorations annuelles des IFRS, publiées par l'IASB le 6 mai 2010 et approuvées par l'Union européenne le 18 février 2011. L'IASB met en œuvre ce processus pour apporter des modifications estimées nécessaires, mais non urgentes, à ses normes, lorsque celles-ci ne font pas l'objet, par ailleurs, d'un projet majeur
- amendement IFRIC 14 « Paiements d'avance d'exigences de financement minimal », publiée par l'IASB le 26 novembre 2009. Les modifications apportées à IFRIC 14 prévoient que lorsqu'un régime d'avantages destiné au personnel requiert des cotisations minimales, un tel paiement d'avance doit être comptabilisé en tant qu'actif, de même que tout autre paiement d'avance. Cette interprétation n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés.
- IFRIC 19, « Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres », publiée par l'IASB le 26 novembre 2009. Cette interprétation n'a pas d'incidence sur les états financiers du groupe.

Par ailleurs, Foncière des Régions applique les nouveaux textes pouvant être anticipés pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Il s'agit de :

- l'amendement à IFRS 7 « Informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers » publié par l'IASB le 7 octobre 2010 et approuvée par l'Union européenne le 22 novembre 2011. Cet amendement permet aux utilisateurs d'états financiers d'améliorer leur compréhension d'opérations de transferts d'actifs financiers (par exemple, des titrisations), y compris la compréhension des effets éventuels de tout risque qui demeurerait dans l'entité qui a transféré les actifs.
- amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global », publiés par l'IASB le 16 juin 2011 et non encore adoptés par l'Union européenne mais pouvant être anticipés. Ces amendements exigent notamment de présenter des sous-totaux distincts des éléments composant les « autres éléments du résultat global » qui sont appelés à un reclassement ultérieur dans la section « résultat net » de l'état des résultats et de ceux qui ne peuvent être recyclés en résultat. Ces amendements exigent aussi que les impôts relatifs aux éléments présentés avant impôts soient présentés de manière séparée pour chacun des deux groupes d'éléments composant les autres éléments du résultat global.

Foncière des Régions n'applique pas de façon anticipée les amendements de normes et interprétations de normes obligatoires dans le référentiel IASB « tel que publié » mais non encore obligatoires dans le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne. Il s'agit de :

- IFRS 9 « Instruments Financiers » publiée par l'IASB le 12 novembre 2011 et non encore adoptée par l'union européenne. La norme IFRS 9 « Instruments financiers » vise à remplacer IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». Cette norme concrétise la première des trois phases du projet de l'IASB sur les instruments financiers, qui a porté exclusivement sur la classification et l'évaluation des actifs financiers. Elle n'est pas encore adoptée au niveau européen. Le 16 décembre 2011, l'IASB a décidé de reporter la date de prise d'effet d'IFRS 9 « Instruments financiers » au 1<sup>er</sup> janvier 2015
- IFRS 10 « États financiers consolidés » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne qui redéfinit la démarche d'appréciation du contrôle. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 « États financiers consolidés » est fixée par l'IASB au 1<sup>er</sup> janvier 2013
- IFRS 11 « Partenariats » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. La norme introduit une distinction entre les entreprises communes et les co-entreprises et prévoit pour ces dernières une seule méthode de comptabilisation, la mise en équivalence en supprimant l'option pour l'intégration proportionnelle.

- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées
- IAS 28 révisée (2011) « Participations dans des entreprises associées » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 28 (2011) « Participation dans des entreprises associées et des coentreprises » est fixée par l'IASB au 1<sup>er</sup> janvier 2013
- IAS 27 révisée « États financiers individuels » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 27 (2011) « États financiers individuels » est fixée par l'IASB au 1<sup>er</sup> janvier 2013
- IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 non encore adoptée par l'union européenne. La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou après ; une application anticipée étant autorisée. L'objectif de la norme est de fournir dans un document unique les règles applicables à l'ensemble des évaluations à la juste valeur requises par les IAS/IFRS. Elle ne constitue pas un accroissement des possibilités d'utiliser la juste valeur dans le reporting financier
- IAS 19 révisée « Avantages du personnel » publiée par l'IASB le 16 juin 2011 non encore adoptée par l'union européenne, pour laquelle une application anticipée est autorisée. Les amendements ont porté notamment sur l'élimination de la méthode du corridor
- IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert » publiée par l'IASB le 19 octobre 2011 non encore adoptée par l'union européenne. Compte tenu de son activité, cette interprétation n'est pas applicable au groupe
- Amendements à IAS 12 « Impôts différés liés à des actifs réévalués » publiés par l'IASB le 20 décembre 2010 non encore adoptée par l'union européenne. Ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ; une application anticipée est autorisée
- IFRS 1 amendée « Première application des IFRS » concernant l'hyper inflation grave et la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants, publiée par l'IASB le 20 décembre 2010 non encore adoptée par l'union européenne.

### 3.2.1.2. Présentation des états financiers

Foncière des Régions applique les recommandations de l'EPRA depuis la présentation de ses états financiers consolidés clos au 31 décembre 2010.

### 3.2.1.3. Principes de consolidation

Les sociétés pour lesquelles Foncière des Régions exerce directement ou indirectement un contrôle sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50%, mais sur lesquelles Foncière des Régions exerce un contrôle en substance, c'est-à-dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles Foncière des Régions exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence. L'influence notable est présumée quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de l'intégration proportionnelle.

Foncière des Murs est détenue à 25,95% par Foncière des Régions au 31 décembre 2011. La société mère de Foncière des Murs est une société en commandite par actions dans laquelle l'associé commandité, FDM Gestion, est le gérant. FDM Gestion est une société détenue à 100% par Foncière des Régions.

Les statuts de Foncière des Murs confèrent au gérant le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles. Foncière des Régions, par l'intermédiaire de sa filiale FDM Gestion détient le contrôle, tel que défini dans IAS 27, dans Foncière des Murs. De ce fait, Foncière des Murs, bien que détenue à moins de 50% est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la société mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

### 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 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 (3.2.1.6.2.)
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers (3.2.1.6.14.)
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, 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 de la société 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. En particulier, la Direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

### 3.2.1.5. Secteurs opérationnels

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 du type de clientèle et de la nature des biens. 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
- Logistique : les entrepôts et autres locaux d'activité détenus par Foncière Europe Logistique
- Murs d'exploitation : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les loisirs, les commerces d'exploitation et la santé détenus par Foncière des Murs
- Parkings : Parcs de stationnement détenus en propre ou en concession par Urbis Park et activités connexes.

Ces secteurs sont suivis par le Management de Foncière des Régions.

### 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.

#### Immobilisations du domaine concédé – Activité de concession

Foncière des Régions applique IFRIC 12 dans les comptes consolidés depuis le 1<sup>er</sup> 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. Les parkings détenus en pleine propriété restent classés en actifs corporels.

#### 3.2.1.6.2. 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 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.

Le patrimoine de Foncière des Régions est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (notamment DTZ Eurexi, Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate, CBRE...) *a minima* selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

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

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite « RICS » et « IVSC ».

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, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'un revenu potentiel (valeur locative, loyer de renouvellement), les écarts entre loyers effectifs et revenu potentiel étant pris en compte par l'intermédiaire de pertes de revenus ou d'éléments spécifiques à chaque actif
- la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flows*) :  
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.

La valeur d'expertise est ensuite déterminée par l'expert sur la base d'une pondération de ces deux méthodes. La valeur obtenue est également recoupée avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au mètre carré des transactions comparables.

Pour les Murs d'exploitation, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- méthode de capitalisation des loyers pour les maisons de retraite, les cliniques, les restaurants, les jardineries et le village vacances Club Méditerranée
- 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.

### 3.2.1.6.3. Immeubles en développement (IAS 40 révisée)

À partir du 1<sup>er</sup> 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 (critères administratifs et techniques) sont remplis.

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 ou, le cas échéant, du taux moyen de la dette concernée.

### 3.2.1.6.4. 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.

### 3.2.1.6.5. Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque 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.

Pour 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 qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

### 3.2.1.6.6. Actifs financiers

#### Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IAS 39.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

#### Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leur sont directement imputables.

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

#### 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.

### 3.2.1.6.7. Participations dans les entreprises associées

Conformément à la norme IAS 28, une entreprise associée est une entité dans laquelle la société 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 de Foncière des Régions.

### 3.2.1.6.8. Stocks

Les stocks détenus par Foncière des Régions concernent principalement le portefeuille « Trading » de Beni Stabili. 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).

### 3.2.1.6.9. 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.

#### 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.

#### 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.

### 3.2.1.6.10. Autres créances

Le poste « Autres créances » comprend principalement les créances de TVA et autres créances envers l'État.

### 3.2.1.6.11. Actions d'autocontrôle

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. Provisions

Les provisions pour risques et charges, notamment lors de litiges de nature fiscale, peuvent faire l'objet d'une évaluation par un prestataire externe à la société.

### 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 l'emprunt obligataire (ORNANE) émis par Foncière des Régions, ce dernier est comptabilisé à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat.

La juste valeur est déterminée selon la moyenne mensuelle 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'immobilisation corporelle 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.

### 3.2.1.6.14. Instruments dérivés et instruments de couverture

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour la couverture de leurs dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

La majeure partie des instruments financiers du secteur Bureaux Italie est éligible à la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, FDR4, société indirectement détenue à 75% par Foncière des Régions et consolidée selon la méthode de l'intégration globale, qualifie également à la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39.

En effet, Beni Stabili et FDR4 utilisent des instruments dérivés pour la couverture de leurs dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et appliquent la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (*a priori* et *a posteriori*) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes

d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat.

Dans les autres cas, compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Régions ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. 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.

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.

### 3.2.1.6.15. Impôts exigibles et impôts différés (y compris *exit tax*)

#### 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.

#### 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 et non SIIC sous certaines conditions.

#### Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 85% des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- 50% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté ou de filiales article 8.

La dette d'*exit tax* est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur

nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

#### Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures de Foncière des Régions qui ne sont pas éligibles au régime SIIC 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.

#### 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.

En contrepartie, la société devient 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%.

### 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 quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec SIC 15.

### 3.2.1.6.17. Paiements en actions

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 non récurrent de l'exercice.

Les options et 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.

En 2011, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de 34 050 actions. Cette charge est constatée en résultat financier de la période.

### 3.2.1.6.18. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§ 3.2.2.4
Risque de marché	§ 3.2.2.1
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.2.3
Covenants	§ 3.2.4.12.4

## 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 marché

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.

Il importe cependant de prendre en considération les spécificités liées à certains secteurs ou zones géographiques de Foncière des Régions :

- le secteur Logistique étant étroitement lié à l'activité économique générale, il est soumis aux fluctuations et aux cycles économiques : le taux de vacance financière en exploitation au 31 décembre 2011 est de 8,60%

- l'évolution des loyers du secteur Murs d'exploitation repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers et de l'évolution du chiffre d'affaires Accor pour les hôtels concernés. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, Foncière des Murs pourrait subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires
- l'activité bureau en Italie est principalement localisée dans la région de Milan où l'activité économique est la plus soutenue, et où les actifs sont loués à des locataires de premier rang, notamment Telecom Italia qui représente 55% du total des loyers annualisés de Beni Stabili.

#### 3.2.2.1.1. Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

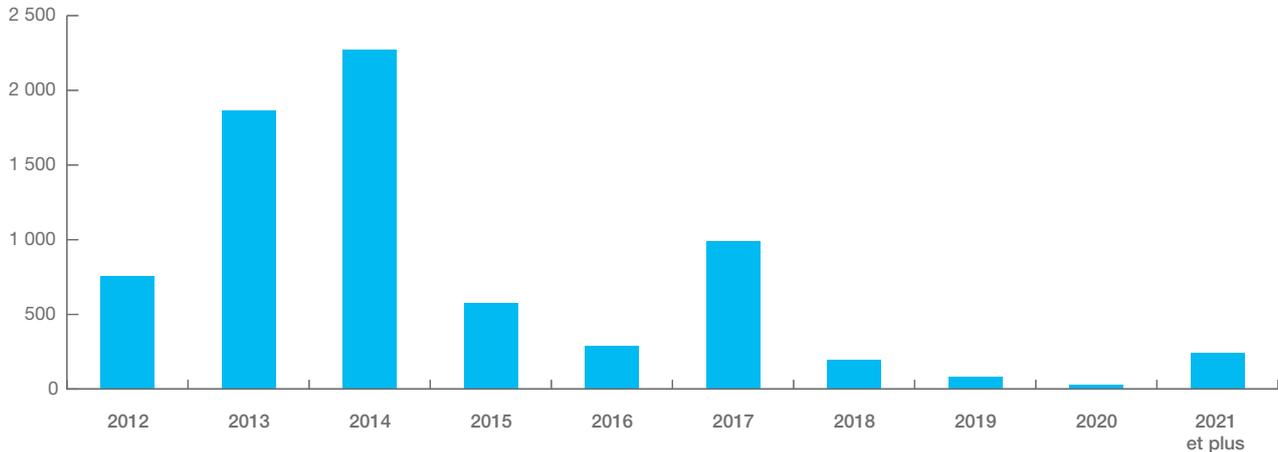
Au niveau de Foncière des Régions :

(En millions d'euros)	Rendement	Taux Rendement - 50 bps	Taux Rendement + 50 bps	Taux Rendement + 100 bps
Bureaux France	6,7%	364,3	- 313,9	- 587,3
Bureaux Italie	5,1%	471,9	- 387,7	- 711,9
Murs d'exploitation	6,3%	254,8	- 217,2	- 404,6
Logistique	7,6%	71,4	- 78,3	- 140,2
<b>TOTAL</b>	<b>6,2%</b>	<b>1 162,4</b>	<b>- 997,2</b>	<b>- 1 844,0</b>

### 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 2011, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à 992 M€ et sont composées de 627 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition et de 222 M€ de placements et 143 M€ de découverts non utilisés.

Le diagramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts en M€ :



Au cours de l'exercice, le groupe a mis en place les financements suivants :

- financement de l'acquisition B&B par Foncière des Murs pour 33 M€
- émission de l'ORNANE Foncière des Régions à échéance 2017 pour un montant de 550 M€. Cette émission a notamment permis de rembourser plus de 450 M€ de dettes à échéance 2011-2012
- refinancement de l'immeuble Carré Suffren et des Tours Garibaldi pour 140 M€
- plusieurs crédits revolver sur base corporate pour un montant global de 325 M€.

### 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 (3.2.4.12.3.). Au 31 décembre 2011, après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 85% 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 2011 est de - 7 591 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2012.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2011 est de - 3 773 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2012.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2011 est de + 3 922 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2012.

Par ailleurs, compte tenu de l'échéancier des emprunts à taux fixe (3.2.4.12.1.), le groupe n'est pas exposé pour 2012 au risque de refinancement de ses lignes.

### 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.

### 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 (France Télécom, 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.

La société 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 la performance opérationnelle 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.

### 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 (3.2.4.3.).

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de Bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé
- les titres cotés des sociétés consolidées selon la méthode de la Mise en Équivalence 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
- s'agissant de sociétés cotées, le cours de bourse demeure un indicateur pour apprécier le risque de dépréciation. Compte tenu de l'exposition mesurée du groupe au risque de marché, l'Actif Net Réévalué est un indicateur moins volatile. On observe, en général, une décote entre le cours de bourse et les ANR des sociétés immobilières cotées sans engendrer une dépréciation immédiate des titres des sociétés mises en équivalence. Ce risque est à mesurer en fonction de l'accroissement durable de la décote entre le cours de bourse et l'ANR.

Par ailleurs, Foncière des Régions a émis un emprunt obligataire (ORNANE) valorisé à chaque clôture à sa juste valeur par contrepartie du compte de résultat. La juste valeur correspond à la moyenne mensuelle du cours de l'obligation exposant le groupe aux variations de valeurs de l'obligation. Les caractéristiques de l'ORNANE sont présentées au 3.2.4.12.2.

### 3.2.2.9. Environnement fiscal

#### 3.2.2.9.1. 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 rectification présente un risque de redressement une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

#### Litige fiscal Comit fund en Italie

- En juillet 2009, l'Administration fiscale a notifié à Beni Stabili un redressement de 58 M€, relatif à l'acquisition d'un portefeuille immobilier auprès du Fond Comit. Beni Stabili a décidé de faire appel et a provisionné dans ses comptes un montant de 42 M€. Le paiement des 58 M€ a été effectué en février 2010.
- En décembre 2011, la Commission Fiscale Régionale de Lombardie a validé la position de Beni Stabili et du Fond Comit. Beni Stabili a donc notifié en janvier 2012 aux autorités fiscales la décision de la Commission et a demandé le remboursement des sommes versées en 2010 (y compris intérêts). La provision de 42 M€ a été reprise au 31 décembre 2011, compte tenu du fait que l'abus de droit n'a pas été retenu en deuxième instance.
- L'Administration fiscale peut se pourvoir en cassation jusqu'en mars 2012.

#### Contrôle fiscal Foncière Europe Logistique

- L'Administration fiscale a notifié un redressement. Cette notification qui porte sur un redressement éventuel d'impôt de 3,2 M€ a été contestée par la société en juin 2011 et aucune provision n'a été comptabilisée. La procédure est en cours et les prochains rendez-vous sont fixés courant mars 2012.

#### Contrôle fiscal Urbis Park

- Urbis Park fait l'objet d'un contrôle fiscal depuis septembre 2011 portant sur les exercices 2008/2009/2010. Une première proposition de rectification qui n'engendre pas d'impact sur l'IS dû a été reçue fin décembre 2011.

#### Contrôle fiscal Foncière des Régions

- Foncière des Régions fait l'objet d'un contrôle fiscal depuis le mois de septembre 2011 portant sur les exercices 2008/2009/2010, avec une extension du champ d'intervention à l'exercice 2007 compte tenu de la situation fiscale déficitaire de Foncière des Régions. À la clôture de l'exercice, aucune proposition de rectification n'est intervenue.

#### 3.2.2.9.2. Fiscalité latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC, l'impact de la fiscalité latente est donc limité. Pour les sociétés nouvellement acquises et susceptibles d'opter pour le régime SIIC l'impôt différé est directement calculé au taux de 19% correspondant au taux d'*exit tax*.

Pour la société Garonor France III, FEL a décidé de ne pas opter à court terme au régime SIIC, de ce fait l'impôt différé initialement calculé à 19% a été porté à 33,33%.

### 3.2.3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

#### 3.2.3.1. Secteur Bureaux France

##### 3.2.3.1.1. Fusion du périmètre Corton dans Foncière des Régions

Foncière des Régions décide de simplifier la structure de détention du portefeuille Corton et de le faire entrer dans le périmètre SIIC.

La simplification de la structure de détention est passée par la fusion absorption de la SARL Akama par Foncière des Régions suivie de la fusion absorption des SNC Caudron et SNC Cortone par Foncière des Régions. Ces fusions ont pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2011. Ces opérations ont entraîné l'entrée dans le régime SIIC, au 1<sup>er</sup> avril 2011, des actifs immobiliers détenus par la SNC Caudron et la SNC Cortone d'une part et de la participation dans la SNC Latécoère d'autre part.

##### 3.2.3.1.2. Rachat des titres FEL

Suite à l'intention de MSRESS III Investment Management SARL de céder sa quote-part de titres FEL, Foncière des Régions décide de racheter cette quote-part de titres, soit 14,59%. Le rachat des 16 773 406 actions s'effectue le 11 mai 2011 au prix de 2,80 € (coupon attaché). Foncière des Régions détient désormais 81,69% du capital de FEL.

Cette acquisition fait l'objet d'une variation positive de 10,4 M€ en capitaux propres (selon IAS 27 Révisée).

##### 3.2.3.1.3. Acquisitions et livraison d'actifs

- En juin 2011, Foncière des Régions a fait l'acquisition pour 43 M€ (frais inclus) du siège de Degrémont situé à Rueil-Malmaison. L'immeuble, d'une surface de 13 800 m<sup>2</sup>, est loué pour une durée ferme de 12 ans.
- En juillet 2011, Foncière des Régions a acquis un actif situé à Issy-les-Moulineaux pour 35 M€ et loué à Yves Rocher pour 3 ans.
- L'actif « 32 Grenier » situé à Boulogne a été livré en juillet 2011 pour 45 M€.

##### 3.2.3.1.4. Émission d'un emprunt de type ORNANE

En mai 2011, Foncière des Régions a procédé à l'émission d'obligations convertibles lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette. Le prix d'émission est de 85,86 €. L'émission a été faite pour un montant total de 550 M€ et porte sur une durée de 5 ans et 222 jours.

Les caractéristiques de l'ORNANE sont détaillées en 3.2.4.12.2.

##### 3.2.3.1.5. Programme de rachat d'actions

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2011, Foncière des Régions a acheté sur le marché 614 023 actions à un prix moyen de 48,86 € pour un total de près de 30 M€.

### 3.2.3.2. Secteur Bureaux Italie

#### 3.2.3.2.1. Acquisitions et livraisons

- Durant l'année 2011, Beni Stabili a acquis un actif situé à Milan (via Pergolesi) pour 25,6 M€, deux commerces situés à Milan (via Verri) pour 21,8 M€ et un centre commercial situé à Vigevano (Pavia) pour 45,2 M€.
- Livraison de l'actif « Excelsior » – Galleria Del Corso pour 81 M€.

### 3.2.3.3. Secteur Logistique

#### 3.2.3.3.1. Cessions de trois actifs

Durant l'année 2011, les actifs du Tri Postal, de la Halle Sernam et le bâtiment 22 de Garonor Aulnay ont été cédés pour 35,2 M€.

### 3.2.3.4. Secteur Murs d'exploitation

#### 3.2.3.4.1. Cessions et actifs sous protocole

Foncière des Murs a cédé, au cours de l'année 2011, 30 actifs pour un montant de 358,9 M€. Ces cessions ont été réalisées à une valeur supérieure ou égale à la valeur retenue dans les comptes au 31 décembre 2010, hors frais de cessions.

L'ensemble des actifs sous promesse ou protocole de vente représente un prix net vendeur de 63,4 M€.

### 3.2.3.4.2. Acquisitions d'actifs

Au cours de l'année 2011, Foncière des Murs a réalisé plusieurs opérations significatives d'acquisitions d'actifs :

- acquisition de 18 hôtels B&B situés en Allemagne pour une valeur de 63 M€ droits inclus
- acquisition en partenariat avec le Crédit Agricole Assurances (80%) en mai 2011 de 32 actifs Campanile pour un montant de 170,4 M€ frais inclus
- en partenariat avec Predica (80% Predica), acquisition en janvier 2011 du bail à construction de l'IBIS Roissy CDG Aéroport pour 57,2 M€ droits inclus et en juin 2011 de l'actif Novotel Francfort pour 23,4 M€ frais inclus
- acquisition de l'Étap Toulouse Aéroport pour 3,7 M€ frais inclus en septembre 2011.

Ces acquisitions d'actifs (hors hôtels B&B) ont été réalisées par des sociétés mises en équivalences.

### 3.2.3.5. Secteur Parkings

#### 3.2.3.5.1. Simplification des structures

Les quatre sociétés spécialisées dans la gestion du stationnement payant sur voiries (groupe SPF) ont été fusionnées dans la société Urbis Park Services. À noter que ces sociétés acquises fin 2010 n'avaient pas contribué au résultat du secteur Parking.

#### 3.2.3.5.2. Nouveau contrat de Délégation de service public

Création de la société Medipark détenue à 100% par Urbis Park. Cette société portera le contrat de DSP pour la construction, l'entretien et l'exploitation d'un parking de 500 places sur l'hôpital nord de Marseille.

## 3.2.4. NOTES RELATIVES À L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE

## 3.2.4.1. Patrimoine

## 3.2.4.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Var. juste valeur	Transferts	31/12/2011
<b>Écarts d'acquisitions</b>	<b>7 114</b>	<b>1 261</b>	<b>- 181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 194</b>
Valeurs brutes	243 095	1 261	0	0	0	0	244 356
Amortissements	- 235 981	0	- 181	0	0	0	- 236 162
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>157 868</b>	<b>548</b>	<b>- 2 184</b>	<b>- 50</b>	<b>0</b>	<b>- 3 921</b>	<b>152 261</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>157 219</b>	<b>163</b>	<b>- 2 923</b>	<b>- 71</b>	<b>0</b>	<b>- 26 638</b>	<b>127 750</b>
Immeubles d'exploitation	152 267	0	- 2 652	0	0	- 26 097	123 518
Valeurs brutes	173 731	19	1 480	- 18	0	- 33 941	141 271
Amortissements	- 21 464	- 19	- 4 132	18	0	7 844	- 17 753
Autres immobilisations corporelles	4 107	163	- 589	- 71	0	289	3 899
Valeurs brutes	11 441	352	475	- 1 310	0	- 454	10 504
Amortissements	- 7 334	- 189	- 1 064	1 239	0	743	- 6 605
Immobilisations en cours	845	0	318	0	0	- 830	333
Valeurs brutes	845	0	318	0	0	- 830	333
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>11 801 629</b>	<b>0</b>	<b>468 963</b>	<b>- 450</b>	<b>90 988</b>	<b>- 843 598</b>	<b>11 517 532</b>
Immeubles en exploitation	11 493 477	0	339 819	0	112 575	- 818 452	11 127 419
Immeubles en développement	308 152	0	129 144	- 450	- 21 587	- 25 146	390 113
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>999 222</b>	<b>- 23 368</b>	<b>10 045</b>	<b>- 585 598</b>	<b>11 444</b>	<b>871 365</b>	<b>1 283 110</b>
Actifs destinés à être cédés (immeubles en exploitation)	999 222	- 23 368 <sup>(1)</sup>	10 045	- 585 598	11 444	840 534	1 252 279
Autres actifs destinés à être cédés <sup>(2)</sup>	0	0	0	0	0	30 831	30 831
<b>TOTAL</b>	<b>13 123 052</b>	<b>- 21 396</b>	<b>473 720</b>	<b>- 586 169</b>	<b>102 432</b>	<b>- 2 792</b>	<b>13 088 847</b>

<sup>(1)</sup> Correspond aux variations de périmètre des sociétés du secteur Murs d'exploitation.

<sup>(2)</sup> Correspond aux projets de cession d'actifs du secteur Parking.

## 3.2.4.1.2. Écarts d'acquisitions

Le Goodwill concerne le rachat des titres Urbis Park Services et l'acquisition en décembre 2010 de quatre sociétés dans le secteur Parking. Un complément de prix de 0,8 M€ a été payé en 2011 suite au renouvellement d'un marché public. Les Goodwills font l'objet de tests d'impairment à chaque clôture sur la base des flux futurs actualisés des unités génératrices de trésorerie.

## 3.2.4.1.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées des parkings détenus en affermage et concession pour 146 M€. Les augmentations des immobilisations incorporelles sont principalement liées aux travaux.

### 3.2.4.1.4. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Variation juste valeur	Transferts	31/12/2011
<b>Immeubles de placement</b>	<b>11 801 629</b>	<b>0</b>	<b>468 963</b>	<b>- 450</b>	<b>90 988</b>	<b>- 843 598</b>	<b>11 517 532</b>
Immeubles en exploitation	11 493 477	0	339 819	0	112 575	- 818 452	11 127 419
Bureaux France	3 945 967	0	104 463	0	95 517	- 70 221	4 075 726
Bureaux Italie	3 655 879	0	134 328	0	- 53 540	- 118 269	3 618 398
Murs d'exploitation	2 821 271	0	88 586	0	71 338	- 387 570	2 593 625
Logistique	1 070 360	0	12 442	0	- 740	- 242 392	839 670
Immeubles en développement	308 152	0	129 144	- 450	- 21 587	- 25 146	390 113
Bureaux France	40 172	0	76 620	0	2 706	- 42 018	77 480
Bureaux Italie	267 980	0	52 127	- 450	- 17 984	3 860	305 533
Logistique	0	0	397	0	- 6 309	13 012	7 100
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>999 222</b>	<b>- 23 368</b>	<b>10 045</b>	<b>- 585 598</b>	<b>11 444</b>	<b>871 365</b>	<b>1 283 110</b>
Actifs destinés à être cédés (immeubles en exploitation)	999 222	- 23 368	10 045	- 585 598	11 444	840 534	1 252 279
Bureaux France	326 751	0	4 641	- 134 808	11 896	112 239	320 719
Bureaux Italie	259 002	0	1 389	- 91 913	- 3 988	111 345	275 835
Murs d'exploitation	302 909	- 23 368	941	- 324 657	11 690	387 570	355 085
Logistique	110 560	0	3 074	- 34 220	- 8 154	229 380	300 640
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	30 831	30 831
Parking	0	0	0	0	0	30 831	30 831
<b>TOTAL</b>	<b>12 800 851</b>	<b>- 23 368</b>	<b>479 008</b>	<b>- 586 048</b>	<b>102 432</b>	<b>27 767</b>	<b>12 800 642</b>

### 3.2.4.1.5. Immeubles en développement

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	31/12/2011
Total Bureaux Italie	267 980	37 499	14 628	- 17 984	3 410	305 533
Total Bureaux France	40 172	72 867	3 753	2 706	- 42 018	77 480
Total Logistique	0	397	0	- 6 309	13 012	7 100
<b>TOTAL</b>	<b>308 152</b>	<b>110 763</b>	<b>18 381</b>	<b>- 21 587</b>	<b>- 25 596</b>	<b>390 113</b>

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de IAS 40 révisée.

## 3.2.4.2. Typologie des baux

### 3.2.4.2.1. Bureaux et Logistique

Typologie des baux	Tertiaire		
	France Télécom/Suez	Autres Bureaux	Logistique
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	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	Combinaison ICC/IPC	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction précaire
Durée	3-6-9-12 ans	3-6-9-12 ans	3-6-9 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 5,7 années, stable par rapport à fin 2010.

### 3.2.4.2.2. Murs d'exploitation

Les baux de l'activité Hôtels Accor prévoient des bases de détermination de loyers conditionnels selon le niveau de chiffre d'affaires de l'hôtel.

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 6 mois avant l'échéance du bail	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	Générale de Santé	Restaurants Quick
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail	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 de référence des loyers (IRL) ; de l'indice du coût de la construction (ICC) de l'indice du Bâtiment (BT01)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	12 ans fermes <sup>(1)</sup>	12 ans fermes

<sup>(1)</sup> Hors SCI Nouvelle V. Hugo dont le Bail à construction est de 30 ans, sans renouvellement.

Typologie des baux	Jardiland	Sunparks	Hôtels B&B
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1 <sup>er</sup> 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.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Renouvellement à l'expiration du bail
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation allemand (VPI)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	20 ans fermes

### 3.2.4.2.3. Paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

(En millions d'euros)	Murs d'exploitation	Bureaux France	Logistique
À moins d'1 an	92,6	281,9	77,0
Entre 1 à 5 ans	379,3	853,2	114,6
À plus 5 ans	421,4	517,9	5,8
<b>TOTAL</b>	<b>893,3</b>	<b>1 653,0</b>	<b>197,4</b>

- Secteur Murs d'exploitation : loyers correspondant à la part sur les durées résiduelles des baux initiaux généralement conclus sur une durée ferme de 12 ans.
- Secteur Bureaux et Logistique : loyers fixes correspondant à la part non résiliable des baux supérieurs à 3 ans.

### 3.2.4.3. Actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2010 Net	Augmen- tation	Dimi- nution	Var. juste valeur	Transferts	31/12/2011 Brut	Amortis- sement Provisions	31/12/2011 Net
Prêts ordinaires	11 299	3 748	- 2 743	0	66	12 370	- 166	12 204
<b>Total prêts</b>	<b>11 299</b>	<b>3 748</b>	<b>- 2 743</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>12 370</b>	<b>- 166</b>	<b>12 204</b>
Titres en juste valeur par résultat	18 453	0	0	506	0	18 959	0	18 959
Titres au coût historique	46 851	0	- 4 379	0	0	42 519	- 116	42 403
Titres en juste valeur par capitaux propres	0	0	0	0	147 255	147 255	- 854	146 401
<b>Total autres actifs financiers <sup>(1)</sup></b>	<b>65 304</b>	<b>0</b>	<b>- 4 379</b>	<b>506</b>	<b>147 255</b>	<b>208 733</b>	<b>- 970</b>	<b>207 763</b>
En-cours de crédit-bail (LT)	11 019	0	0	0	- 6 437	4 582	0	4 582
<b>Total en-cours crédit-bail</b>	<b>11 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 6 437</b>	<b>4 582</b>	<b>0</b>	<b>4 582</b>
Créances sur actifs financiers	0	0	- 622	0	4 863	4 241	0	4 241
<b>Total créances sur actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 622</b>	<b>0</b>	<b>4 863</b>	<b>4 241</b>	<b>0</b>	<b>4 241</b>
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>87 622</b>	<b>3 748</b>	<b>- 7 744</b>	<b>506</b>	<b>145 747</b>	<b>229 926</b>	<b>- 1 136</b>	<b>228 790</b>

<sup>(1)</sup> Autres actifs financiers :

- 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
- titres au coût : les participations détenues par Beni Stabili dans des fonds immobiliers sont évaluées à leur coût historique. Les dépréciations éventuelles sont comptabilisées en résultat
- titres en juste valeur par capitaux propres : la participation dans le groupe Altarea a été valorisée à la juste valeur sur la base du cours de Bourse moyen du mois de décembre soit 119,9 €/action pour 1 228 046 titres détenus à la clôture de l'exercice. Les variations des justes valeurs sont inscrites en capitaux propres jusqu'à la date de cession. Lorsqu'il s'agit d'une dépréciation durable ou certaine, les moins values latentes constatées dans les capitaux propres sont reclassées en résultat.

### 3.2.4.4. Participations dans les entreprises associées

(En milliers d'euros)	% de détention	31/12/2011	31/12/2010	Quote-part de résultat	Autres variations
Foncière Développement Logements	33,63%	452 891	419 223	33 505	163
Altarea	12,06%	0	107 630	27 720	- 135 350
OPCI Iris, Dalhia et Camp Invest	19,90%	61 062	21 068	529	39 465
Autres participations		9 339	8 684	303	353
<b>TOTAL</b>		<b>523 292</b>	<b>556 604</b>	<b>62 057</b>	<b>- 95 369</b>

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2011 s'élève à 523,3 M€ contre 556,6 M€ au 31 décembre 2010. La variation de la période repose sur les éléments suivants :

- Foncière Développement Logements est valorisé sur la base de la quote-part des capitaux propres consolidés (soit 19,3 €/action vs 18,5 €/actions fin 2010). Le cours de Bourse moyen de décembre de Foncière Développement Logements qui s'établit à 16,3 €/action n'est pas de nature à remettre en cause la valeur d'utilité de cette participation compte tenu de l'évolution de son Actif Net Réévalué et de son dividende
- déconsolidation d'Altarea : au 31 décembre 2011 Foncière des Régions a entériné sa décision de sortir progressivement du groupe Altarea. La quote-part de résultat 2011 d'Altarea a été comptabilisée en résultat des sociétés mises en équivalence pour 27,7 M€. Les titres

de participations sont déconsolidés au 31 décembre 2011 pour être comptabilisés en actifs financiers disponibles à la vente, et évalués au cours de Bourse conformément à la norme IAS 39. Conformément à IAS 28, la différence entre la valeur de mise en équivalence (123,6 M€) et la juste valeur à la date de déconsolidation (147,3 M€) a été comptabilisée en Résultat soit 23,7 M€

- OPCI FDM : l'augmentation de capital de la société Iris Holding France créée en 2010 a pour effet une augmentation de la participation de 10,2 M€. En 2011, Foncière des Murs a pris une participation (20%) en partenariat avec Predica (80%) dans la création des OPCI Camp Invest et Dalhia à hauteur de 29,2 M€
- Autres participations : il s'agit principalement des coûts engagés par Foncière des Régions dans les sociétés Euromed et Cœur d'Orly.

### 3.2.4.4.1. Répartition de l'actionnariat des sociétés mises en équivalence

Détention au 31/12/2011	Foncière Développement Logements	Cœur d'Orly	Groupe Euromed
<b>Foncière des Régions</b>	<b>33,63%</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>
<b>Tiers hors groupe</b>	<b>66,37%</b>	<b>75%</b>	<b>50%</b>
Altarea		25%	
Predica	15,07%		50%
Aéroport de Paris		50%	
Groupe MMA/GMF/Covea	19,30%		
Cardif Assurances Vie	11,69%		
Générali	8,86%		
ACM Vie	7,21%		
Autres	4,24%		
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3.2.4.4.2. Informations financières des sociétés mises en équivalence

(En milliers d'euros)	Date de clôture des comptes	Total bilan	Total des actifs non courants	Dont immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Loyers	Résultat net consolidé	Cours de Bourse
Foncière Développement Logements	31/12/2011	3 560 481	3 081 991	3 057 925	2 212 640	1 706 511	202 508	99 614	16,50 €
Cœur d'Orly	31/12/2011	58 830	48 283	44 745	54 053	0	0	- 93	n.a.
Euromed	31/12/2011	17 785	13 682	13 682	0	0	0	- 32	n.a.
IRIS Holding France	31/12/2011	167 618	163 107	157 359	124 598	115 844	10 556	12 162	n.a.
OPCI Iris Invest 2010	31/12/2011	237 770	230 645	230 391	169 053	102 107	13 716	838	n.a.
OPCI Campinvest	31/12/2011	158 679	152 542	152 360	75 811	63 747	6 084	- 5 440	n.a.
SCI Dahlia	31/12/2011	88 673	82 016	82 016	35 171	32 067	601	- 4 878	n.a.

### 3.2.4.5. Impôts différés à la clôture

IDA (En milliers d'euros)	31/12/2010	Augmentation	Transfert et compensation IDA/IDP	Diminution	Autres (dont impact capitaux propres)	Sortie de périmètre	Impact régime SIIC Corton	31/12/2011
Report déficitaire	12 074	5 197	- 5 197	- 151			- 11 482	441
Juste valeur des immeubles	5 345	29 523	1 335	- 1 471	1 879			36 611
Instruments dérivés	5 226	9 081	- 12 606	0	- 595		- 259	847
Écarts temporaires	6 522	3 856	1 202	- 2 655				8 925
<b>TOTAL IDA</b>	<b>29 167</b>	<b>47 657</b>	<b>- 15 266</b>	<b>- 4 277</b>	<b>1 284</b>	<b>0</b>	<b>- 11 741</b>	<b>46 824</b>

IDP (En milliers d'euros)	31/12/2010	Augmentation	Transfert et compensation IDA/IDP	Diminution	Autres (dont impact capitaux propres)	Sortie de périmètre	Impact régime SIIC Corton	31/12/2011
Juste valeur des immeubles	138 741	52 167	- 15 441	- 14 729	2 295	- 1 316	- 27 529	134 188
Instruments dérivés	- 1 670						1 670	0
Écarts temporaires	7 169	- 446	175	- 921			- 5 287	690
<b>Total IDP</b>	<b>144 240</b>	<b>51 721</b>	<b>- 15 266</b>	<b>- 15 650</b>	<b>2 295</b>	<b>- 1 316</b>	<b>- 31 146</b>	<b>134 878</b>
<b>TOTAL NET</b>	<b>- 115 073</b>	<b>- 4 064</b>	<b>0</b>	<b>11 373</b>	<b>- 1 011</b>	<b>1 316</b>	<b>19 405</b>	<b>- 88 054</b>

Au 31 décembre 2011, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 47 M€ et un impôt différé passif de 135 M€ (contre 144 M€ au 31 décembre 2010).

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.

L'augmentation des impôts différés actifs est principalement due à l'impact de la baisse de valeur des actifs en Italie.

La colonne « Augmentation » des impôts différés passif est impactée du changement d'estimation de taux d'imposition différé de la société Garonor France III à hauteur de 34 M€.

Le montant des impôts différés actifs non comptabilisés sur les déficits reportables du secteur Parkings s'élève à 4,2 M€.

La colonne « Impact régime SIIC Corton » retrace les impacts liés à la fusion des sociétés Akama, Caudron et Cortone dans la société Foncière des Régions ayant conduit à la reprise des impôts différés, l'absorbante étant en régime SIIC.

### 3.2.4.6. Prêts à court terme et créances de crédit-bail – part courant

(En milliers d'euros)	31/12/2010 Net	Augmentation	Diminution	Transferts	31/12/2011 Brut	Amortissement Provisions	31/12/2011 Net
Prêts à court terme	391	541	- 473	- 9	616		616
En cours de crédit-bail	7 724	0	- 10 412	6 437	3 749		3 749
<b>TOTAL</b>	<b>8 115</b>	<b>541</b>	<b>- 10 885</b>	<b>6 428</b>	<b>4 365</b>	<b>0</b>	<b>4 365</b>

La baisse de l'encours de crédit-bail fait suite aux diverses levées d'option qui sont intervenues au cours de l'année 2011.

### 3.2.4.7. Stocks

Les stocks sont constitués principalement des actifs dédiés à l'activité trading au sein des Bureaux Italie (88,2 M€) et d'un actif à Orléans (4,3 M€).

### 3.2.4.8. Créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Créances clients	231 264	174 402	56 862
Dépréciation des créances	- 28 988	- 24 035	- 4 953
<b>TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS</b>	<b>202 276</b>	<b>150 367</b>	<b>51 909</b>

La part du chiffre d'affaires avec deux locataires (France Télécom sur le secteur des Bureaux France et Accor sur le secteur Murs d'exploitation) représente chacun plus de 10% du chiffre d'affaires total.

Les provisions sur créances clients et comptes rattachés comprennent 7 M€ d'indemnités de résiliation des contrats de crédit-bail. Lorsque le client est douteux, cette indemnité contractuelle est provisionnée à 100%. Il ne s'agit pas d'un risque sur l'insolvabilité d'un locataire. Toutes les créances âgées de plus de six mois font l'objet d'une dépréciation à 100% (cf. méthode de provisionnement décrite dans le paragraphe 3.2.1.6.9.).

### 3.2.4.9. Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Créances sur l'État et autres créances <sup>(1)</sup>	168 606	156 757	11 849
Créances sur cessions	23 259	13 233	10 026
Comptes courants	11 992	13 140	- 1 148
<b>TOTAL</b>	<b>203 857</b>	<b>183 130</b>	<b>20 727</b>

<sup>(1)</sup> Se décomposant en :

- créances sur l'État pour 121,7 M€ se répartissant à hauteur de 28,4 M€ en France et 84,4 M€ en Italie. En France, il s'agit principalement de TVA déductible, en Italie le poste inclut notamment la créance Comit Fund de 59,6 M€
- autres créances représentant 46,8 M€ et se répartissant à hauteur de 21,0 M€ en France et 25,8 M€ sur Beni Stabili. Il s'agit principalement des comptes de mandant.

### 3.2.4.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Titres monétaires disponibles à la vente	37 883	13 930
Disponibilités bancaires	184 003	400 817
<b>TOTAL</b>	<b>221 886</b>	<b>414 747</b>

Au 31 décembre 2011, le portefeuille de titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques. Foncière des Régions ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

### 3.2.4.11. Variations des capitaux propres

Le capital s'élève à 164,8 M€ au 31 décembre 2011 contre 164,7 M€ au 31 décembre 2010.

Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au cours de la période, le capital a évolué suite à l'exercice des stock-options entraînant la création de 23 822 actions nouvelles.

En conséquence, au courant de l'année 2011, 23 822 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises en négociation sur le marché.

Ainsi, au 31 décembre 2011, le capital social de la société est composé de 54 948 795 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 € soit 164,8 M€ (cf. État de variation des capitaux propres).

Au 31 décembre 2011, le capital est composé comme suit :

Nombre d'actions autorisées :	54 948 795
Nombre d'actions émises et entièrement libérées :	54 948 795
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 :	663 638

#### Variations du nombre d'actions sur la période

Date	Opération	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
31/12/2010		54 924 973	66 844	54 858 129
	Stock-options	23 822		
	Actions propres – Contrat de liquidité		18 356	
	Actions propres – Croissance externe		314 023	
	Actions propres – Attribution aux salariés		264 415	
<b>31/12/2011</b>		<b>54 948 795</b>	<b>663 638</b>	<b>54 285 157</b>

### 3.2.4.12. État des dettes

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Variation	31/12/2011
Emprunts bancaires	6 268 348	734 279	- 1 062 916		5 939 711
Emprunts titrisés	657 402	1 574	- 84 586		574 390
Crédit-bail	30 476	0	- 905		29 571
Obligations convertibles	470 442	556 876	- 271 614	4 647	760 351
<b>Sous-total emprunts portants intérêts</b>	<b>7 426 668</b>	<b>1 292 729</b>	<b>- 1 420 021</b>	<b>4 647</b>	<b>7 304 023</b>
Juste valeur des emprunts convertibles	0	0	0	- 78 535	- 78 535
Intérêts courus	18 713	27 702	- 18 713		27 702
Étalement des frais sur emprunts	- 33 309	0	0	8 859	- 24 450
Banques créditrices	70 139	0	0	- 23 029	47 110
<b>Total emprunts (LT/CT)</b>	<b>7 482 211</b>	<b>1 320 431</b>	<b>- 1 438 734</b>	<b>- 88 058</b>	<b>7 275 850</b>
dont long terme	6 892 984				6 430 480
dont court terme	589 227				845 370
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>528 902</b>			<b>172 698</b>	<b>701 600</b>
dont actif	- 34 842				- 13 486
dont passif	563 744				715 086
<b>TOTAL DETTE BANCAIRE</b>	<b>8 011 113</b>	<b>1 320 431</b>	<b>- 1 438 734</b>	<b>84 640</b>	<b>7 977 450</b>

#### 3.2.4.12.1. Emprunts bancaires

Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Régions (de nominal supérieur à 300 M€)

Intitulés	Entité	Taux	Date de mise en place	Nominal Initial (en milliers d'euros)	Échéance	Utilisation au 31/12/2011 Montant (en milliers d'euros)
Refinancement crédit-bail Accor/Jardiland	Foncière des Murs	Variable – Euribor 1/3 mois	03/07/2007	1 175 000	30/06/2014	930 971
Titrisation Imser	Beni Stabili	Variable notes – Euribor 3 mois 6,15% average financial interest rate incl. hedging/Fixed notes – 6,88% average financial rate	19/06/2006	1 168 167	latest notes 20/09/2021	586 631
ORNANE	Foncière des Régions	3,34% (taux fixe)	01/05/2011	550 000	01/01/2017	550 000
FT Technical	Foncière des Régions	Variable – Euribor 1/2/3 mois	18/01/2006	950 000	13/01/2013	469 169
Crédit corporate sécurisé	Foncière des Régions	Variable – Euribor 3 mois	18/10/2006	850 000	18/10/2013	514 000
Financement initial de FEL	FEL	Variable – Euribor 3 mois	23/04/2007	663 385	25/04/2014	399 176
Ex-Immobiliare Garibaldi	Beni Stabili	Variable – Euribor 3 mois	14/12/2005	350 000	31/12/2012	228 194
Ex-Milano Zerosei	Beni Stabili	Variable – Euribor 3 mois	19/12/2006	339 711	19/12/2013	277 418
Autres dettes						3 348 464
<b>Total Emprunts auprès des établissements de crédit portant intérêts</b>						<b>7 304 023</b>

Intitulés	Entité	Clauses actionnariat	Sûretés principales	Taux d'intérêt effectif
Refinancement crédit-bail Accor/Jardiland	Foncière des Murs	Oui (contrôle Foncière des Régions)	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang PPD	4,86%
Titrisation Imser	Beni Stabili	Oui (contrôle Beni Stabili)	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	7,70% <i>Fixed notes</i> 2,83% <i>variable notes</i>
ORNANE	Foncière des Régions	Néant	Néant	
FT Technical	Foncière des Régions	Oui (contrôle Foncière des Régions)	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang Promesses d'affectation hypothécaire Nantissements des titres	4,07%
Crédit corporate sécurisé	Foncière des Régions	Oui	Nantissement des titres Foncière des Murs et Foncière Développement Logements Hypothèques conventionnelles Nantissement des titres de SCI	3,46%
Financement initial de FEL	FEL	Oui (contrôle Foncière des Régions)	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang formalisées à hauteur de 5% Nantissement des SCI	5,16%
Ex-Immobiliare Garibaldi	Beni Stabili	Non	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	1,94%
Ex-Milano Zerosei	Beni Stabili	Non	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	2,24%
Autres dettes				

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 (hors marge) de Foncière des Régions consolidé s'élève à 3,37% au 31 décembre 2011.

#### Ventilation des emprunts selon la durée restant à courir et par type de taux

Encours de la dette (En milliers d'euros)	Encours au 31/12/2011	Échéance à - 1 an	Encours au 31/12/2012	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31/12/2016	Échéance + 5 ans
<b>Dettes financières à long terme à taux fixe</b>	<b>961 176</b>	<b>23 946</b>	<b>937 231</b>	<b>228 216</b>	<b>709 014</b>	<b>709 014</b>
Bureaux France	552 336	519	551 817	1 817	550 000	550 000
Bureaux Italie	233 215	6 676	226 539	223 076	3 463	3 463
Murs d'exploitation	20 771	672	20 101	3 066	17 034	17 034
Parkings	336	79	257	257	0	0
<b>Total emprunts et obligations convertibles</b>	<b>806 659</b>	<b>7 946</b>	<b>798 714</b>	<b>228 216</b>	<b>570 497</b>	<b>570 497</b>
Bureaux France	16 000	16 000	0	0	0	0
Bureaux Italie	138 517	0	138 517	0	138 517	138 517
<b>Dettes représentées par des titres</b>	<b>154 517</b>	<b>16 000</b>	<b>138 517</b>	<b>0</b>	<b>138 517</b>	<b>138 517</b>
<b>Dettes financières à long terme à taux variable</b>	<b>6 342 847</b>	<b>734 426</b>	<b>5 608 422</b>	<b>4 774 590</b>	<b>833 831</b>	<b>833 831</b>
Bureaux France	1 425 475	17 269	1 408 207	920 826	487 380	487 380
Bureaux Italie	1 584 711	628 322	956 389	939 949	16 440	16 440
Murs d'exploitation	1 464 563	12 456	1 452 108	1 423 809	28 298	28 298
Logistique	652 109	0	652 109	652 109	0	0
Parkings	105 693	2 340	103 352	21 110	82 242	82 242
<b>Total emprunts et obligations convertibles</b>	<b>5 232 552</b>	<b>660 388</b>	<b>4 572 165</b>	<b>3 957 803</b>	<b>614 360</b>	<b>614 360</b>
Bureaux France	674 423	40 981	633 442	633 442	0	0
Bureaux Italie	435 873	33 057	402 816	183 345	219 471	219 471
<b>Dettes représentées par des titres</b>	<b>1 110 296</b>	<b>74 038</b>	<b>1 036 258</b>	<b>816 787</b>	<b>219 471</b>	<b>219 471</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 304 023</b>	<b>758 372</b>	<b>6 545 653</b>	<b>5 002 806</b>	<b>1 542 845</b>	<b>1 542 845</b>

### 3.2.4.12.2. Émission d'Obligations Remboursables en Numéraire et/ou Actions Nouvelles et/ou à Émettre (ORNANE)

En mai 2011, Foncière des Régions a procédé à l'émission d'obligations lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette. Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire	ORNANE
Date d'émission	24/05/2011
Montant de l'émission (en millions d'euros)	550
Prix d'émission/conversion	86
Taux de conversion	1
Nombre de titres émis	6 405 777
Taux nominal	3,34%
Date d'échéance	17/01/2017

Les intérêts sont payables semestriellement les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2012. La juste valeur de l'Ornane au 31 décembre 2011, établie sur la base du cours coté (moyenne de décembre : 73,6 €), s'élève à 471,5 M€. L'impact de la juste valeur de l'Ornane est de 78,5 M€ sur la période.

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.

### 3.2.4.12.3. Instruments dérivés

Les instruments financiers sont essentiellement composés d'instruments dérivés mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du groupe.

#### Portefeuille d'instruments de couverture

(En milliers d'euros)	31/12/2010 Net	Débouclages Restructurations	Impact Résultat	Impact capitaux propres	31/12/2011 Net
Bureaux France	- 125 285	20 159	- 81 451	- 17 747	- 204 324
Bureaux Italie	- 178 399	36 978	- 24 896	- 34 854	- 201 171
Murs	- 150 616	17 100	- 61 883	- 2 404	- 197 803
Logistique	- 63 807	1 379	- 18 990		- 81 418
Parkings	- 10 795	0	- 6 174	85	- 16 884
<b>TOTAL</b>	<b>- 528 902</b>	<b>75 616</b>	<b>- 193 394</b>	<b>- 54 920</b>	<b>- 701 600</b>

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés, dettes et créances au compte de résultat est de - 117,8 M€. Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (- 192,2 M€), des variations de valeur des OPCI (+ 0,5 M€) et de la variation de valeur de l'Ornane nette des frais d'émission (+ 73,9 M€).

#### Répartition par échéance des instruments de couverture

(En milliers d'euros)	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Au 31/12/2011
<b>COUVERTURE FERME</b>				
Swap de taux en euros	- 54 513	2 436 239	2 887 813	5 269 539
Swap d'inflation en euros	- 291	- 1 200	26 562	25 071
Swap d'index en euros	0	0	0	0
<b>COUVERTURE OPTIONNELLE</b>				
Achat de Cap en euros	24 680	793 610	428 500	1 246 790
Vente de Cap en euros	0	350 000	150 000	500 000
Achat de Floor en euros	60 000	185 000	0	245 000
Vente de Floor en euros	- 20 320	278 610	275 000	533 290
Vente de Call Swaption	0	- 95 000	95 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>9 555</b>	<b>3 947 259</b>	<b>3 862 875</b>	<b>7 819 690</b>

Taux d'intérêt – Données chiffrées

Encours au 31 décembre 2011

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	961 176	6 389 957
Trésorerie		- 221 886
<b>PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE</b>	<b>961 176</b>	<b>6 168 071</b>
Couverture ferme : Swaps	5 269 539	- 5 269 539
Couverture optionnelle : Caps	746 790	- 746 790
<b>Total couverture</b>	<b>6 016 329</b>	<b>- 6 016 329</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE</b>	<b>6 977 505</b>	<b>151 742</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture de la société, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas.

3.2.4.12.4. 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 qui, en cas de non-respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions et en consolidé pour les covenants s'appliquant aux filiales de Foncière des Régions.

Les covenants de LTV les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2011 à 60% pour l'ensemble des financements sécurisés de Foncière des Régions et 65% sur Foncière des

Murs et Foncière Europe Logistique. Les dettes souscrites par Beni Stabili ne sont qu'exceptionnellement assorties de covenant de LTV consolidé (seules cinq dettes représentant moins de 17% de la dette consolidée Beni Stabili sont concernées par un tel covenant dont le seuil est variable entre 60% et 75%).

Le seuil des covenants d'ICR consolidés est distinct d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie de leurs actifs et peut être distinct d'une dette à l'autre sur une même foncière en fonction de l'antériorité des dettes :

- pour Foncière des Régions : 200%
- pour Foncière des Murs : 200%
- pour Foncière Europe Logistique : 150%
- pour Beni Stabili : 140%, ce covenant ne s'appliquant, néanmoins, qu'à 17% de la dette Beni Stabili.

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2011.

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
Refinancement crédit-bail Accor/Jardiland	Foncière des Murs	≤ 70%	respecté
Crédit corporate sécurisé	Foncière des Régions	≤ 65%	respecté
Crédit adossé aux actifs Korian/Quick	Foncière des Murs	≤ 70%	respecté
Financement initial de FEL	Foncière Europe Logistique	≤ 70%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
Refinancement crédit-bail Accor/Jardiland	Foncière des Murs	≥ 165%	respecté
Crédit corporate sécurisé	Foncière des Régions	≥ 190%	respecté
Crédit adossé aux actifs Korian/Quick	Foncière des Murs	≥ 165%	respecté
Financement initial de FEL	Foncière Europe Logistique	≥ 125%	respecté

Les niveaux de ratios des filiales cotées sont disponibles dans leurs rapports financiers respectifs.

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette du groupe étant adossé à des portefeuilles).

Ces covenants « Périmètres » (ratio de couverture ou plus notablement de « LTV Périmètre ») présentent, s'agissant des LTV Périmètres, 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.

### 3.2.4.12.5. Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Variation Périmètre	Dotation	Transferts	Reprises de provisions			31/12/2011
					utilisées	non utilisées	Autres	
Autres provisions pour litiges	2 649	69	614	- 5	0	- 970	0	2 357
Provisions pour garantie	2 449	0	1 243	0	- 2 449	0	0	1 243
Provisions pour impôts	44 675	0	326	5	0	- 42 131	0	2 875
Provisions pour risques sur immeubles	31	0	0	0	0	- 31	0	0
Autres provisions	6 966	146	3 287	1 603	0	- 382	0	11 620
<b>Sous-total provisions – passifs courants</b>	<b>56 770</b>	<b>215</b>	<b>5 470</b>	<b>1 603</b>	<b>- 2 449</b>	<b>- 43 514</b>	<b>0</b>	<b>18 095</b>
Provision retraites	2 500	0	71	0	0	- 192	134	2 513
Provision pensions et médailles	393	0	129	0	0	- 41	0	481
<b>Sous-total provisions – passifs non courants</b>	<b>2 893</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 233</b>	<b>134</b>	<b>2 994</b>
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>59 663</b>	<b>215</b>	<b>5 670</b>	<b>1 603</b>	<b>- 2 449</b>	<b>- 43 747</b>	<b>134</b>	<b>21 089</b>

La diminution des provisions pour risques et charges provient essentiellement de la reprise de provision pour impôt sur le litige Comit fund pour 42 M€.

Les autres provisions comprennent principalement :

- provisions pour renouvellement et travaux (Parkings) : 5,5 M€
- provisions pour taxes foncières (Parkings) : 1,9 M€
- autres provisions pour charges sur les Bureaux Italie : 2,0 M€.

## 3.2.5. NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET

### 3.2.5.1. Résultat opérationnel

#### 3.2.5.1.1. Revenus locatifs

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	Variation (en %)	Variation à périmètre constant
Bureaux France	278 072	281 334	- 3 262	- 1,2%	3,7%
Bureaux Italie	220 060	218 272	1 788	0,8%	- 0,1%
<b>Total loyers Bureaux</b>	<b>498 132</b>	<b>499 606</b>	<b>- 1 474</b>	<b>- 0,3%</b>	<b>2,0%</b>
Murs d'exploitation	203 624	203 500	124	0,1%	3,4%
Logistique	85 142	86 546	- 1 404	- 1,6%	- 1,2%
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>786 898</b>	<b>789 652</b>	<b>- 2 754</b>	<b>- 0,3%</b>	<b>2,0%</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex. : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers s'élèvent à 786,9 M€ au 31 décembre 2011, contre 789,6 M€ au 31 décembre 2010, soit une baisse de 0,3%.

Par type d'actifs, la variation s'analyse comme suit :

- une baisse des loyers des Bureaux France (- 1,2%) qui s'explique notamment par l'impact lié aux cessions (- 23,5 M€), et la libération d'actifs en vue de leur cession ou de leur réhabilitation (- 4,4 M€). Elle est partiellement compensée par l'effet en année pleine des acquisitions des exercices précédents et des nouveaux actifs loués
- une hausse des loyers Bureaux Italie (+ 0,8%)
- une baisse des loyers de l'activité logistique (- 1,6%).

### 3.2.5.1.2. Charges immobilières

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation (en %)
Loyers	786 898	789 652	- 0,3%
Charges locatives non récupérées	- 21 823	- 23 519	- 7,2%
Charges sur Immeubles	- 8 511	- 9 134	- 6,8%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 5 104	- 5 949	- 14,2%
<b>Loyers nets</b>	<b>751 460</b>	<b>751 050</b>	<b>0,1%</b>
<b>TAUX CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 4,5%</b>	<b>- 4,9%</b>	

- 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.

La variation des charges nettes sur créances irrécouvrables s'analyse comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation (en %)
Bureaux France	- 1 092	- 1 325	- 17,6%
Bureaux Italie	- 2 986	- 2 547	17,2%
Murs d'exploitation	298	- 16	n.a.
Logistique	- 891	- 2 061	- 56,8%
Parkings	- 433	0	n.a.
<b>TOTAL CHARGES NETTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES</b>	<b>- 5 104</b>	<b>- 5 949</b>	<b>- 16,6%</b>

### 3.2.5.1.3. Coûts de fonctionnement

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)	31/12/2011	31/12/2010	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	27 502	24 186	13,7%
Frais liés à l'activité	- 4 401	- 5 768	- 23,7%
Frais de structure	- 76 326	- 76 310	0,0%
Frais de développement	- 1 198	- 88	n.a.
<b>TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS</b>	<b>- 54 423</b>	<b>- 57 980</b>	<b>- 6,5%</b>

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertise pour 2,1 M€, de frais liés au développement durable pour 1,4 M€, de frais et honoraires d'*asset management* pour 0,2 M€ et de frais de contentieux pour 0,3 M€.

Les frais de structure intègrent la masse salariale pour 41,1 M€ au 31 décembre 2011 contre 40,9 M€ au 31 décembre 2010.

Les frais de développement concernent notamment l'opération abandonnée sur le projet de rapprochement avec Foncière Paris France pour 0,6 M€ et les frais de structuration de l'acquisition du portefeuille B&B (Foncière des Murs) pour 0,5 M€.

### 3.2.5.1.4. Résultat des autres activités

Le résultat des autres activités intègre :

- le résultat (hors amortissement et résultat financier) du secteur Parkings pour 16,0 M€ au 31 décembre 2011 contre 13,8 M€ en 2010
- le résultat de l'activité crédit-bail pour 2,5 M€ au 31 décembre 2011, contre 2,2 M€ au 31 décembre 2010.

### 3.2.5.2. Variation de Juste Valeur des Immeubles

<i>(En milliers d'euros)</i>	Variation juste valeur 31/12/2011	Variation juste valeur 31/12/2010	Variation
Bureaux France	110 119	306 143	- 196 024
Bureaux Italie	- 75 512	13 594	- 89 106
Murs d'exploitation	83 028	187 274	- 104 246
Logistique	- 15 203	30 348	- 45 551
<b>RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>102 432</b>	<b>537 359</b>	<b>- 434 927</b>

### 3.2.5.3. Coût de l'endettement net

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	Variation	Variation (en %)
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	16 825	8 726	8 099	92,8%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 218 446	- 152 704	- 65 742	43,1%
Charges nettes sur Swap	- 110 480	- 197 334	86 854	- 44,0%
<b>COÛT NET DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>- 312 101</b>	<b>- 341 312</b>	<b>29 211</b>	<b>- 8,6%</b>

Le coût de l'endettement net a diminué suite à la baisse des taux de financement et au remboursement de la dette.

### 3.2.5.4. Résultat financier

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	Variation	Variation (en %)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 312 101</b>	<b>- 341 312</b>	<b>29 211</b>	<b>- 8,6%</b>
Variations positives de jv des instruments financiers	78 743	11 951	66 792	n.a.
Variations négatives de jv des instruments financiers	- 196 550	- 88 178	- 108 372	n.a.
<b>Variations de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>- 117 807</b>	<b>- 76 227</b>	<b>- 41 580</b>	<b>54,5%</b>
Produits financiers d'actualisation	375	2 448	- 2 073	n.a.
Charges financières d'actualisation	- 3 183	- 9 387	6 204	n.a.
<b>Actualisation</b>	<b>- 2 808</b>	<b>- 6 939</b>	<b>4 131</b>	<b>n.a.</b>
<b>Effets actualisations et variations de juste valeur</b>	<b>- 120 615</b>	<b>- 83 166</b>	<b>- 37 449</b>	<b>45,0%</b>
Charges nettes des provisions financières et autres	- 29 314	- 23 693	- 5 621	23,7%
<b>TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 462 030</b>	<b>- 448 171</b>	<b>- 13 859</b>	<b>3,1%</b>

### 3.2.5.5. Impôts

#### 3.2.5.5.1. Option au régime SIIC

Périmètre Italie : au cours de l'année 2010, Beni Stabili a opté pour le régime SIIC.

Périmètre France : quelques structures ont opté pour le régime SIIC en 2010 (notamment EURL Languedoc 34, FDR2...). Les sociétés du périmètre CORTON ont opté en 2011 (3.2.3.1.1.).

#### 3.2.5.5.2. Exit tax

La dette d'exit tax au 31 décembre 2011 s'élève à 76,6 M€ (uniquement sur Beni Stabili). Cette dette génère des intérêts courus capitalisés.

#### 3.2.5.5.3. Impôts et taux théoriques retenus par zone géographique

(En milliers d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	- 2 369	2 219	- 150	33,33%
Italie	- 20 495	31 438	10 943	31,40%
Belgique	- 170	- 7 859	- 8 029	33,99%
Luxembourg	- 144	0	- 144	30,00%
Portugal	- 377	- 85	- 462	25,00%
Allemagne	- 885	1 001	116	15,80%
<b>TOTAL</b>	<b>- 24 440</b>	<b>26 714</b>	<b>2 274</b>	

(-) : correspond à une charge d'impôt ; (+) : correspond à un produit d'impôt.

#### 3.2.5.5.4. Impact résultat des impôts différés

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Bureaux France	19 397	12 206	7 191
Bureaux Italie	31 438	27 717	3 721
Logistique	- 23 353	1 758	- 25 111
Murs d'exploitation	- 8 219	- 7 795	- 424
Parkings	7 451	- 1 082	8 533
<b>TOTAL</b>	<b>26 714</b>	<b>32 804</b>	<b>- 6 090</b>

Soit un produit net d'impôt différé de l'exercice de 27 M€.

### 3.2.5.5. Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Preuve d'impôt	Étranger	France Taux commun	France SIIC	Total
<b>a) Charges d'impôt liées à l'activité de l'exercice</b>				
Impôt exigible de l'exercice	- 22 079	- 9 249	0	- 31 328
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	23 653	7 258	- 8	30 903
<b>Total</b>	<b>1 574</b>	<b>- 1 991</b>	<b>- 8</b>	<b>- 425</b>
<b>b) Preuve d'impôt exigible</b>				
Résultat net part du groupe	18 263	5 311	325 933	349 507
Charges d'impôt (IS & ID)	- 2 416	133	9	- 2 274
<b>Résultat de l'ensemble consolidé avant impôt</b>	<b>15 847</b>	<b>5 444</b>	<b>325 942</b>	<b>347 233</b>
Quote-part des sociétés mises en équivalence	- 4 730	- 615	- 56 712	- 62 057
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	0	1 067	0	1 067
Quote-part des intérêts minoritaires	25 441	- 5 179	99 098	119 360
<b>Sous-total</b>	<b>36 558</b>	<b>717</b>	<b>368 328</b>	<b>405 603</b>
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	- 39 775	0	- 359 640	- 399 415
Imputation sur les déficits antérieurs	0	- 23 614	- 280	- 23 894
Réintégrations et déductions fiscales	- 491	30 397	- 38 726	- 8 820
Déficit fiscal de l'exercice	32	1 307	30 341	31 680
<b>Base assujettie</b>	<b>- 3 676</b>	<b>8 807</b>	<b>23</b>	<b>5 154</b>
Base assujettie au taux réduit (19%)	0	7 851	0	7 851
Base assujettie au taux de droit commun	- 3 676	956	23	- 2 697
<b>Taux de l'impôt</b>	<b>Selon pays <sup>(1)</sup></b>	<b>33,33%</b>		
Impôts au taux de droit commun	1 524	- 320	- 8	- 1 196
Impôts au taux réduit	0	- 1 492	0	- 1 492
Différentiel taux des sociétés soumises à la contribution de 3,3%	0	- 179	0	- 179
Imputation retenue à la source	50	0	0	50
<b>Charges d'impôt liées à l'activité de l'exercice</b>	<b>1 574</b>	<b>- 1 991</b>	<b>- 8</b>	<b>- 425</b>
Produits d'intégration fiscale et ajustement de l'exercice au titre de N-1	0	6 889	- 1	6 888
Impacts afférents à l'assujettissement au régime SIIC de CORTON	0	19 405	0	19 405
Impacts du changement d'estimation de taux de GARONOR	0	- 32 399	0	- 32 399
Déficit fiscal antérieur non activé du secteur Parkings	0	5 108	0	5 108
Produits d'impôt différés afférents à des charges futures	842	2 855	0	3 697
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>2 416</b>	<b>- 133</b>	<b>- 9</b>	<b>2 274</b>
<b>TAUX D'IMPÔT EFFECTIF</b>	<b>- 6,61%</b>	<b>18,57%</b>	<b>0,00%</b>	<b>- 0,56%</b>

<sup>(1)</sup> Le taux d'impôt utilisé pour la Belgique est de 33,99%, pour l'Allemagne de 15,825% et pour l'Italie de 31,86%.  
Les impôts différés ont été calculés avec un taux de 33,99% pour la Belgique, 15,83% pour le Luxembourg, 15,825% pour l'Allemagne et 31,86% pour l'Italie.

## 3.2.6. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

### 3.2.6.1. Rémunérations et avantages consentis au personnel

#### 3.2.6.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2011, les charges de personnel s'élèvent à 41,1 M€ contre 40,9 M€ au 31 décembre 2010.

Répartition géographique des frais de personnel

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variations	Variations (en %)
France	- 30 285	- 30 588	303	- 1,0%
Italie	- 10 862	- 10 286	- 576	5,6%
<b>TOTAL</b>	<b>- 41 147</b>	<b>- 40 874</b>	<b>- 273</b>	<b>0,7%</b>

#### Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2011 des sociétés consolidées en intégration globale hors secteur Parkings dont la charge de personnel est présentée en dépenses des autres activités, s'élève à 387 personnes, réparties entre la France (259 personnes) et l'Italie (128 personnes).

L'effectif moyen sur l'année 2011 est de 388 salariés.

L'effectif moyen du secteur Parkings est de 180 personnes sur l'année 2011.

#### 3.2.6.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

	2005	2006	2007
Nombre d'options exerçables	126 358	150 858	234 925
Montant	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
Prix de l'exercice (en euros)	66,32	94,95	97,96
Prix réajusté (2007)	62,81	89,93	97,96
Prix réajusté (12/2009)	62,45	89,42	97,40
Prix réajusté (06/2010)	56,48	80,87	88,08
Prix réajusté (06/2011)	54,81	78,48	85,48
Nombre d'options exercées	30 100	0	0
Actions annulées	18 880	34 616	35 950
<b>SOLDE DU NOMBRE D'OPTIONS EXERÇABLES CUMULÉ 31/12/2010 AU 31/12/2010</b>	<b>64 139</b>	<b>186 365</b>	<b>395 736</b>
Actions exercées du 01/01 au 02/06/2011	5 638	0	0
Actions annulées ou réactivées du 01/01 au 02/06/2011	- 644	238	224
Solde du nombre d'options exerçables cumulé au 02/06/2011 avant ajustement	55 123	177 111	386 258
<b>SOLDE DU NOMBRE D'OPTIONS EXERÇABLES CUMULÉ 03/06/2011 APRÈS AJUSTEMENT</b>	<b>56 789</b>	<b>182 505</b>	<b>398 136</b>
Actions exercées du 03/06 au 30/06/11	0	0	0
Actions annulées du 03/06 au 30/06/2011	882	1 175	2 007
<b>SOLDE DU NOMBRE D'OPTIONS EXERÇABLES CUMULÉ AU 30/06/2011</b>	<b>54 351</b>	<b>178 892</b>	<b>392 516</b>
Actions exercées du 01/07 au 31/12/2011	356	0	0
Actions annulées du 01/07 au 31/12/2011	0	2 575	6 306
<b>SOLDE DU NOMBRE D'OPTIONS EXERÇABLES CUMULÉ AU 31/12/2011</b>	<b>53 995</b>	<b>176 961</b>	<b>383 279</b>
<b>Période d'exercice</b>	<b>À compter du 15/06/2007 jusqu'au 25/05/2012</b>	<b>À compter du 06/07/2008 jusqu'au 06/07/2013</b>	<b>À compter du 12/10/2009 jusqu'au 12/10/2014</b>

### Descriptif des plans de stock-options en cours

L'assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L. 225-17 à L. 225-85 du Code de commerce à consentir, au bénéfice des membres du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 225-80, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions préalablement rachetées par la société. À ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ses salariés.

### Hypothèses d'évaluation de la juste valeur des options

La valorisation des plans d'options a été faite par le Cabinet ALTIA en utilisant les six hypothèses générales communes à tous les modèles de valorisation d'options. Les hypothèses retenues pour le calcul de la juste valeur effectué selon le modèle binomial sont les suivantes :

- le prix d'exercice : il est fixé par le règlement du plan à la moyenne des vingt derniers cours de Bourse, assorti d'un rabais de 5%

- le cours de l'action à la date d'attribution : il s'agit du cours d'ouverture de l'action Foncière des Régions à la date d'attribution
- la durée de vie de l'option : la durée de vie de l'option n'est pas la durée de vie contractuelle de l'option, mais la durée de vie estimée c'est-à-dire la période entre la date d'attribution et l'exercice de l'option, en prenant en compte les comportements liés à l'exercice anticipé.  
Elle a été estimée à 3 ans pour les cadres supérieurs et la Direction Générale du groupe, et 4 ans pour les autres salariés
- la volatilité attendue du cours de l'action : l'hypothèse de volatilité a été construite sur la base d'une série de mesures historiques de la volatilité mesurée sur une base journalière des cours de fermeture de l'action Foncière des Régions sur des périodes de 1 an, 3 ans et 4 ans
- le taux de dividendes versés : le taux de dividendes versés a été calculé sur une estimation du cours de l'action et du rendement depuis que la société a opté pour le régime fiscal des SIIC
- le taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option : il a été retenu le taux d'une obligation d'état à zéro coupon avec une durée de vie correspondant à la durée de vie estimée de l'option.

En 2011, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	France	Italie/ Allemagne	France	Italie/ Allemagne
Date d'attribution	21/02/2011	21/02/2011	9/11/2011	9/11/2011
Nombre d'actions attribuées	19 721	6 000	28 600	5 650
Cours de l'action à la date d'attribution	76,65 €	76,65 €	49,76 €	49,76 €
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans	3 ans	4 ans
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	64,32 €	64,32 €	37,43 €	33,55 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over	55,15 €	55,15 €	32,09 €	27,33 €

### 3.2.6.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Les informations par action tiennent compte de la dilution induite par la prise en compte des stock-options et actions gratuites non encore émis mais déjà attribués.

<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (en milliers d'euros)</b>	<b>349 507</b>
Nombre d'actions moyen non dilué	54 954 006
<b>Impact total dilution</b>	<b>171 469</b>
Nombre d'actions gratuites	171 469
Nombre d'action moyen dilué	55 125 475
<b>Résultat net par action non dilué (en euros)</b>	<b>6,36</b>
<b>Impact dilution – Actions gratuites (en euros)</b>	<b>- 0,02</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ (en euros)</b>	<b>6,34</b>

### 3.2.6.3. Engagements hors bilan

#### 3.2.6.3.1. Engagements liés au financement

Nature d'actifs donnés en garanties (En milliers d'euros)	Montant des actifs nantis au 31/12/2010	Montant des actifs nantis au 31/12/2011	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles		152 261	160 455	95%
Sur immobilisations corporelles	151 760	127 417	127 750	100%
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) <sup>(1)</sup>	12 343 489	12 775 783	13 323 934	96%
Sur stocks	47 236	91 662	93 119	98,4%
Sur immobilisations financières hors titres			228 790	
<b>TOTAL</b>	<b>12 542 485</b>	<b>13 147 123</b>	<b>13 934 048</b>	<b>94,4%</b>

<sup>(1)</sup> Hypothèques/CBI/nantissement de titres.

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 94,4% des postes de bilan concernés.

Aux montants des sûretés portant sur des actifs immobilisés (13 147 123 K€) s'ajoutent les nantissements de titres constitués à la garantie spécifique de financements levés par Foncière des Régions :

- 18 588 286 actions Foncière Développement Logements (soit 26,7% du capital de la société)
- 9 667 088 actions Foncière des Murs (soit 17,1% du capital de la société).

Ces actions Foncière Développement Logements et Foncière des Murs sont nanties dans le cadre du Crédit corporate sécurisé Foncière des Régions d'un montant initial de 850 M€.

Ces nantissements sont consentis pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

#### 3.2.6.3.2. Autres engagements liés aux sociétés du périmètre de consolidation

##### Engagements relatifs aux travaux Accor

Foncière des Murs a signé avec Accor un avenant au contrat de partenariat du 31 mai 2006 portant sur la mise en place d'un nouveau programme de travaux de rénovation destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor, pour un montant global de 39 M€, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 et pour une période de cinq ans. Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension pour un montant global de 10 M€ à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et pour une période de 4 ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5%. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension seront définis conjointement par Foncière des Murs et Accor.

Au 31 décembre 2011, le montant des travaux affectés à des actifs s'élève à 19,9 M€, dont 16,5 M€ réalisés à la date d'arrêt.

##### Engagement relatif à l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre – Ibis Berthier

Foncière des Murs a signé un protocole d'accord avec la SEMAVIP (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris) et Accor pour l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre, sur laquelle se trouve l'hôtel Ibis Berthier.

Cet accord prévoit :

- la cession à la Semavip d'une partie du foncier (pour 2,1 M€) et de certains biens et droits immobiliers par Foncière des Murs et Accor
- le coût total (7,3 M€) et la répartition du programme de travaux de démolition des immeubles existants et de reconstitution des surfaces entre Semavip (73%), Foncière des Murs (9%) et Accor (18%)
- le versement par la Semavip à Accor d'un loyer au titre des pertes d'exploitation pour 5,1 M€ (dont 1,4 M€ reversé à Foncière des Murs par Accor).

##### Engagement relatif à l'opération Accor, en partenariat avec Predica

Dans l'opération Iris, Foncière des Murs et Predica se sont engagés à financer 20,2 M€ de travaux (France et Allemagne). Au 31 décembre 2011, le montant des travaux réalisés est de 10,3 M€.

Il est également prévu un complément de prix sur certains actifs pour un montant de 9,6 M€.

Dans l'opération Dahlia, Foncière des Murs et Predica se sont engagés à acquérir l'hôtel Novotel Orgeval et le terrain de l'Ibis Berthier pour une valeur droits inclus de 26,9 M€.

##### Engagement relatif à l'opération Campanile en partenariat avec Crédit Agricole Assurances

Dans l'opération Campanile, Foncière des Murs et Crédit Agricole Assurances se sont engagés à financer 28 M€ de travaux. Au 31 décembre 2011, le montant des travaux réalisés est de 13,2 M€.

##### Engagement relatif à l'opération B&B

Pour l'hôtel situé en France à Paris Porte des Lilas, Foncière des Murs a signé une promesse de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un montant de 20 M€.

En Allemagne, il est prévu un complément de prix d'un montant maximum de 1,9 M€ sur les actifs Berlin et Baden Airpark, suivant les résultats des hôtels (CA et EBITDA) en 2011.

#### Engagement relatif à l'acquisition d'un terrain à Saint-Mandé

Foncière des Murs a signé le 28 décembre 2011 avec Foncière des Régions une promesse unilatérale de vente portant sur l'acquisition d'un terrain sis à Saint Mandé dans le Val de Marne pour 14,6 M€, frais d'actes et droits d'enregistrement en sus à charge de l'acquéreur.

#### Engagements relatifs aux travaux sur l'actif de Pantin

Foncière Europe Logistique a signé, au cours de l'année 2011, avec plusieurs entreprises du BTP des marchés pour la rénovation et la mise en conformité du site de Pantin pour un montant de 21,3 M€.

Les travaux devraient s'achever en décembre 2012.

#### Engagement relatif à l'opération Garonor

Foncière Europe Logistique a signé avec PRD (Percier Réalisation Développement), trois CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour un montant total de 18,8 M€, dont les dates prévisionnelles de livraison sont prévues entre juillet 2012 et mars 2013 :

- le premier, le 15 avril 2011, pour la construction d'un entrepôt d'une surface de 9 190 m<sup>2</sup> au profit des Transport Vaquier, cette société ayant signé un BEFA (Bail en État Futur d'Achèvement) à la même date d'une durée ferme de 12 ans
- le second, le 28 avril 2011, pour la construction au plus tard fin 2012 d'un centre de formation d'une surface de 1 754 m<sup>2</sup> au profit de AFT IFTIM avec un BEFA d'une durée ferme de 12 ans
- le troisième, le 28 novembre 2011, pour la construction entre juin 2012 et mars 2013 d'un entrepôt d'une surface de 16 385 m<sup>2</sup> au profit d'AGORA avec un BEFA d'une durée ferme de 7 ans.

#### Engagements relatifs aux travaux sur l'actif de Gennevilliers

Foncière Europe Logistique a signé, en 2011, avec plusieurs entreprises du BTP des marchés pour la rénovation du site de Gennevilliers pour un montant de 3,7 M€.

Les travaux devraient s'achever fin mars 2012.

### 3.2.6.4. 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

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	1 021	8 437	6 734	Suivi des projets et investissements
Euromed	Sociétés MEE	584	49	2 599	Suivi des projets
Foncière Développement Logements	Sociétés MEE	2 129			Frais de réseau

### 3.2.6.5. Rémunérations des dirigeants

(En milliers d'euros)

	31/12/2011	31/12/2010
<b>DIRIGEANTS</b>		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2 418 289	2 643 318
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Avantages à long terme	0	0
Paiements fondés sur des actions (nombre d'actions de performance)	17 031	20 210
Avantages en nature	209 518	210 253
Indemnités de rupture de contrat de travail	0	0
<b>TOTAL (HORS NOMBRE D'ACTIONS)</b>	<b>2 644 838</b>	<b>2 873 781</b>
<b>ADMINISTRATEURS</b>		
Jetons de présence	411 000	224 162

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général) :  
L'indemnité sera calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué) :  
L'indemnité au titre de son contrat de travail 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.
- S'agissant d'Aldo Mazzocco, son contrat de travail Italien et son mandat social d'Administrateur délégué de Beni Stabili prévoient le versement d'une indemnité de départ en cas de départ contraint, d'un montant équivalent à 30 mois de rémunération.

### 3.2.6.6. Honoraires des Commissaires aux comptes

<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>					
<i>(En milliers d'euros)</i>		<b>Société mère Foncière des Régions</b>	<b>Filiales consolidées</b>	<b>Filiales étrangères consolidées</b>	<b>Total</b>
Conseil Audit et Synthèse <i>(Membre Ernst &amp; Young)</i>	2011	348	312		661
	2010	351	257		608
	% en 2011	53%	47%		100%
IREC	2011				
	2010		5		5
	% en 2011				
Mazars	2011	401	807	591	1 794
	2010	399	922	555	1 876
	% en 2011	22%	45%	33%	100%
Ernst & Young	2011				
	2010		77		77
	% en 2011				
Grand Thornton	2011				
	2010		93		93
	% en 2011				
<b>TOTAL 2011</b>		<b>749</b>	<b>1 119</b>	<b>591</b>	<b>2 458</b>
<b>Total 2010</b>		<b>750</b>	<b>1 354</b>	<b>555</b>	<b>2 659</b>

### 3.2.6.7. Événements postérieurs à la clôture

Foncière des Régions a cédé le 16 janvier 2012, 173 913 titres de participations Altarea abaissant ainsi sa détention dans ce groupe de 1 228 046 titres à 1 054 133 titres, soit 10,36% du capital.

Par ailleurs, le 2 février 2012, la société FDR3 détenue à 100% par Foncière des Régions a informé le président du Conseil de Surveillance de la société Altarea de la démission de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance.

L'administration fiscale Italienne s'est pourvue en cassation le 12 mars 2012 concernant le litige Comit Fund qui l'oppose à la société Beni Stabili, paragraphe 2.9.1.

## 3.2.7. INFORMATIONS SECTORIELLES

Basés 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
- Logistique
- Murs d'exploitation
- Parkings
- Corporate.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

### 3.2.7.1. Immobilisations incorporelles

2010 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Goodwill et autres immobilisations	3 960	4 306	0	0	156 716	164 982
<b>Net</b>	<b>3 960</b>	<b>4 306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156 716</b>	<b>164 982</b>

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Goodwill et autres immobilisations	3 214	3 151	0	0	154 090	160 455
<b>NET</b>	<b>3 214</b>	<b>3 151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154 090</b>	<b>160 455</b>

### 3.2.7.2. Immobilisations corporelles

2010 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	45 546	48 218	0	0	58 503	152 267
Autres immobilisations	1 656	1 688	62	11	690	4 107
Immobilisations en cours	126	0	0	0	719	845
<b>Net</b>	<b>47 328</b>	<b>49 906</b>	<b>62</b>	<b>11</b>	<b>59 912</b>	<b>157 219</b>

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	44 351	53 023	0	0	26 144	123 518
Autres immobilisations corporelles	1 427	1 828	35	11	598	3 899
Immobilisations en cours	163	0	0	0	170	333
<b>NET</b>	<b>45 941</b>	<b>54 851</b>	<b>35</b>	<b>11</b>	<b>26 912</b>	<b>127 750</b>

### 3.2.7.3. Immeubles de placement / Immeubles destinés à être cédés

2010 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles de placement	3 945 967	3 655 879	1 070 360	2 821 271	0	11 493 477
Actifs destinés à être cédés en exploitation	326 751	259 002	110 560	302 909	0	999 222
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0
Actifs financiers destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0
Immeubles en développement	40 172	267 980	0	0	0	308 152
<b>Total</b>	<b>4 312 890</b>	<b>4 182 861</b>	<b>1 180 920</b>	<b>3 124 180</b>	<b>0</b>	<b>12 800 851</b>

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles de placement	4 075 726	3 618 398	839 670	2 593 625	0	11 127 419
Actifs destinés à être cédés en exploitation	320 719	275 835	300 640	355 085	0	1 252 279
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	30 831	30 831
Immeubles en développement	77 480	305 533	7 100	0	0	390 113
<b>TOTAL</b>	<b>4 473 925</b>	<b>4 199 766</b>	<b>1 147 410</b>	<b>2 948 710</b>	<b>30 831</b>	<b>12 800 642</b>

### 3.2.7.4. Immobilisations financières

2010 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Prêts	7 538	0	208	3 522	31	0	11 299
Autres actifs financiers	0	46 182	0	70	2	19 050	65 304
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	11 019	11 019
Créances sur cessions d'actifs financiers	0	0	0	0	0	0	0
Participations dans les entreprises associées	532 705	2 830	0	21 069	0		556 604
<b>Net</b>	<b>540 243</b>	<b>49 012</b>	<b>208</b>	<b>24 661</b>	<b>33</b>	<b>30 069</b>	<b>644 226</b>

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Prêts	5 007	0	210	6 954	33		12 204
Autres actifs financiers	147 879	41 864	0	0	2	18 020	207 763
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	4 582	4 582
Créances sur cessions d'actifs financiers	0	4 241	0	0	0	0	4 241
Participations dans les entreprises associées	459 285	2 945	0	61 062	0		523 292
<b>NET</b>	<b>612 171</b>	<b>49 050</b>	<b>210</b>	<b>68 014</b>	<b>35</b>	<b>22 602</b>	<b>752 082</b>

### 3.2.7.5. Passifs financiers

2010 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Total emprunts portant intérêts	1 482 838	2 068 063	685 924	1 714 562	103 266	838 331	6 892 984
Total emprunts court terme portant intérêts	89 570	323 548	2 251	38 059	3 989	131 810	589 227
<b>Total emprunts LT &amp; CT</b>	<b>1 572 408</b>	<b>2 391 611</b>	<b>688 175</b>	<b>1 752 621</b>	<b>107 255</b>	<b>970 141</b>	<b>7 482 211</b>

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Total emprunts portant intérêts	1 337 629	1 724 261	649 677	1 467 971	102 725	1 148 217	6 430 480
Total emprunts court terme portant intérêts	56 347	670 756	- 766	30 808	9 835	78 390	845 370
<b>TOTAL EMPRUNTS LT &amp; CT</b>	<b>1 393 976</b>	<b>2 395 017</b>	<b>648 911</b>	<b>1 498 779</b>	<b>112 560</b>	<b>1 226 607</b>	<b>7 275 850</b>

### 3.2.7.6. Instruments financiers

2010 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Instruments financiers actifs	9 967	0	0	8 037	0	16 838	34 842
Instruments financiers passifs	50 474	178 399	63 807	158 653	10 795	101 616	563 744
<b>Instruments financiers nets</b>	<b>40 507</b>	<b>178 399</b>	<b>63 807</b>	<b>150 616</b>	<b>10 795</b>	<b>84 778</b>	<b>528 902</b>

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Instruments financiers actifs	9	0	0	7 430	0	6 047	13 486
Instruments financiers passifs	63 960	201 171	81 418	205 233	16 884	146 420	715 086
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS NETS</b>	<b>63 951</b>	<b>201 171</b>	<b>81 418</b>	<b>197 803</b>	<b>16 884</b>	<b>140 373</b>	<b>701 600</b>

### 3.2.7.7. Résultat

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Murs	Logistique	Parkings	Corporate	31/12/2011
Loyers	278 072	220 060	0	203 624	85 142	0	0	786 898
Charges locatives non récupérées	- 8 972	- 11 096	0	- 135	- 1 620	0	0	- 21 823
Charges sur immeubles	- 1 536	- 3 731	0	- 87	- 3 141	0	- 16	- 8 511
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 092	- 2 986	0	298	- 891	- 433	0	- 5 104
<b>Loyers nets</b>	<b>266 472</b>	<b>202 247</b>	<b>0</b>	<b>203 700</b>	<b>79 490</b>	<b>- 433</b>	<b>- 16</b>	<b>751 460</b>
Revenus de gestion et d'administration	9 850	13 327	0	2 503	768	0	1 054	27 502
Frais liés à l'activité	- 2 997	0	0	- 1 019	- 385	0	0	- 4 401
Frais de structure	- 20 395	- 26 270	0	- 4 355	- 4 593	0	- 20 713	- 76 326
Frais de développement	- 681	0	0	- 517	0	0	0	- 1 198
<b>Coûts de fonctionnement nets</b>	<b>- 14 223</b>	<b>- 12 943</b>	<b>0</b>	<b>- 3 388</b>	<b>- 4 210</b>	<b>0</b>	<b>- 19 659</b>	<b>- 54 423</b>
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	34 646	2 596	37 242
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	- 18 634	- 55	- 18 689
<b>Résultats des autres activités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 012</b>	<b>2 541</b>	<b>18 553</b>
Amortissements des biens d'exploitation	- 3 488	- 2 430	0	0	- 27	- 10 450	- 24	- 16 419
Variation nette des provisions et autres	14 491	32 941	0	- 14 473	- 12 497	- 2 879	12 601	30 184
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>263 252</b>	<b>219 815</b>	<b>0</b>	<b>185 839</b>	<b>62 756</b>	<b>2 250</b>	<b>- 4 557</b>	<b>729 355</b>
Produits de cessions des immeubles en stock	0	710	0	0	0	0	0	710
Variation nette des immeubles en stock	- 500	- 5 481	0	0	0	- 29	0	- 6 010
<b>Résultat net des immeubles en stock</b>	<b>- 500</b>	<b>- 4 771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 29</b>	<b>0</b>	<b>- 5 300</b>
Produits des cessions d'actifs	137 568	94 979	0	337 387	35 222	0	0	605 156
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 136 110	- 92 967	0	- 325 409	- 34 671	- 21	0	- 589 178
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>1 458</b>	<b>2 012</b>	<b>0</b>	<b>11 978</b>	<b>551</b>	<b>- 21</b>	<b>0</b>	<b>15 978</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	128 729	27 793	0	83 917	6 091	0	0	246 530
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 18 610	- 103 305	0	- 889	- 21 294	0	0	- 144 098
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>110 119</b>	<b>- 75 512</b>	<b>0</b>	<b>83 028</b>	<b>- 15 203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102 432</b>
<b>Résultat de cessions des titres</b>	<b>- 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>641</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 239</b>	<b>0</b>	<b>- 239</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>374 327</b>	<b>141 544</b>	<b>0</b>	<b>281 488</b>	<b>48 104</b>	<b>1 961</b>	<b>- 4 557</b>	<b>842 867</b>
Résultat des sociétés non consolidées	23 699	0	0	0	0	0	0	23 699
Coût de l'endettement financier net	- 42 287	- 100 136	0	- 75 296	- 31 468	- 5 020	- 57 894	- 312 101
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 8 721	- 22 050	0	- 61 872	- 18 990	- 6 174	0	- 117 807
Actualisation des dettes et créances	- 2 641	19	0	- 121	- 65	0	0	- 2 808
Variation nette des provisions financières et autres	- 11 047	- 13 874	0	- 2 835	- 1 391	- 167	0	- 29 314
Quote-part de résultat des entreprises associées	27 294	56	33 505	529	0	0	673	62 057
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>360 624</b>	<b>5 559</b>	<b>33 505</b>	<b>141 893</b>	<b>- 3 810</b>	<b>- 9 400</b>	<b>- 61 778</b>	<b>466 593</b>

Les transactions inter secteur dont notamment les honoraires de gestion sont éliminées dans cette présentation.

2010 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Murs	Logistique	Parkings	Corporate	31/12/2010
Loyers	281 303	218 258	0	203 500	86 591	0	0	789 652
Charges locatives non récupérées	- 7 207	- 10 449	0	- 208	- 5 655	0	0	- 23 519
Charges sur immeubles	987	- 4 581	0	- 3 231	- 2 309	0	0	- 9 134
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 325	- 2 547	0	- 16	- 2 061	0	0	- 5 949
<b>Loyers nets</b>	<b>273 758</b>	<b>200 681</b>	<b>0</b>	<b>200 045</b>	<b>76 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>751 050</b>
Revenus de gestion et d'administration	5 982	14 012	0	1 285	194	0	2 713	24 186
Frais liés à l'activité	- 3 355	- 136	0	- 1 180	- 1 097	0	0	- 5 768
Frais de structure	- 8 544	- 27 317	0	- 7 634	- 6 410	0	- 26 405	- 76 310
Frais de développement	- 13	0	0	- 75	0	0	0	- 88
<b>Coûts de fonctionnement nets</b>	<b>- 5 929</b>	<b>- 13 442</b>	<b>0</b>	<b>- 7 604</b>	<b>- 7 313</b>	<b>0</b>	<b>- 23 692</b>	<b>- 57 980</b>
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	23 588	4 228	27 816
Dépenses des autres activités	0	- 33	0	0	0	- 9 792	- 1 959	- 11 784
<b>Résultats des autres activités</b>	<b>0</b>	<b>- 33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 796</b>	<b>2 269</b>	<b>16 032</b>
Amortissements des biens d'exploitation	0	- 1 275	0	0	- 27	- 1 174	- 700	- 3 176
Variation nette des provisions et autres	8 147	20 600	0	451	6 499	- 2 405	489	33 781
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>275 977</b>	<b>206 530</b>	<b>0</b>	<b>192 892</b>	<b>75 725</b>	<b>10 217</b>	<b>- 21 634</b>	<b>739 707</b>
Produits de cessions des immeubles en stock	0	777	0	0	0	0	0	777
Variation nette des immeubles en stock	0	- 6 233	0	0	0	0	0	- 6 233
<b>Résultat net des immeubles en stock</b>	<b>0</b>	<b>- 5 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 5 456</b>
Produits des cessions d'actifs	198 413	95 030	0	89 702	0	0	0	383 145
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 198 138	- 90 714	0	- 89 863	0	0	0	- 378 715
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>275</b>	<b>4 316</b>	<b>0</b>	<b>- 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 430</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	320 227	64 549	0	187 274	37 340	0	0	609 390
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 14 084	- 50 955	0	0	- 6 992	0	0	- 72 031
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>306 143</b>	<b>13 594</b>	<b>0</b>	<b>187 274</b>	<b>30 348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>537 359</b>
<b>Résultat de cessions des titres</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>12 420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 569</b>	<b>0</b>	<b>11 851</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>594 815</b>	<b>218 984</b>	<b>0</b>	<b>380 005</b>	<b>106 073</b>	<b>9 648</b>	<b>- 21 634</b>	<b>1 287 892</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	3 620	0	0	0	0	0	3 620
Coût de l'endettement financier net	- 60 311	- 107 977	0	- 83 203	- 34 688	- 5 792	- 49 341	- 341 312
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 18 689	- 2 506	0	- 26 357	- 9 180	- 2 526	- 16 969	- 76 227
Actualisation des dettes et créances	- 470	- 3 715	0	- 309	- 577	0	- 1 868	- 6 939
Variation nette des provisions financières et autres	- 5 383	- 14 240	0	- 2 787	- 1 374	82	9	- 23 693
Quote-part de résultat des entreprises associées	- 1 688	0	41 283	2 071	0	0	0	41 665
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>508 273</b>	<b>94 166</b>	<b>41 283</b>	<b>269 420</b>	<b>60 254</b>	<b>1 412</b>	<b>- 89 803</b>	<b>885 007</b>

### 3.2.8. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

#### 3.2.8.1. Entrées dans le périmètre

- Secteur Parkings :
  - Médipark : intégration globale, taux d'intérêt : 59,50%.
- Secteur Murs d'exploitation :
  - B&B Invest Lux 1 : intégration globale, 25,95%
  - B&B Invest Lux 2 : intégration globale, 25,95%
  - B&B Invest Lux 3 : intégration globale, 25,95%
  - OPCI Campinvest : mise en équivalence, 5,16%
  - SAS Campeli : mise en équivalence, 5,16%
  - SCI Dahlia : mise en équivalence, 5,19%.
- Secteur Logements :
  - Immeo Lux : mise en équivalence, 33,63%
  - SARL Immeo Finance Lux : mise en équivalence, 33,63%
  - Bérolinum : mise en équivalence, 33,53%
  - Palier Immeo Lux : mise en équivalence, 33,63%
  - SARL Immeo Finance Lux 2 : mise en équivalence, 33,63%
  - SARL Immeo Finance Lux 3 : mise en équivalence, 33,63%
  - SARL Immeo Finance Lux 4 : mise en équivalence, 33,63%.

#### 3.2.8.2. Sorties du périmètre

- Secteur Murs d'exploitation :
  - Foncière Bruxelles Sainte-Catherine : cession le 24 novembre 2011
  - Foncière Gand Cathédrale : cession le 24 novembre 2011
  - Foncière IGK : cession le 24 novembre 2011.
- Secteur Bureaux France
  - Déconsolidation de la société Altarea au 31 décembre 2011 précédemment consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

#### 3.2.8.3. Restructurations internes

- Secteur Bureaux France :
  - SARL Akama : fusion, absorbée par Foncière des Régions
  - SNC Cortone : fusion, absorbée par Foncière des Régions
  - SAS Caudron : fusion, absorbée par Foncière des Régions
  - GIE Electron : liquidation en 2011
  - SCI Maréville : Transmission Universelle de Patrimoine, dans Foncière des Régions
  - SCI EB III : Transmission Universelle de Patrimoine, dans Foncière des Régions
  - Quai Dion Bouton : Transmission Universelle de Patrimoine, dans Foncière des Régions
  - Eurl Bionne : fusion dans la société FR Immo avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2011
  - SARL Financière Palmer : Transmission Universelle de Patrimoine, dans EURL Bionne
  - SARL Telimob Pivot : Transmission Universelle de Patrimoine, dans GFR Externalisation
  - SAS Coëtlosquet : Transmission Universelle de Patrimoine, dans Foncière des Régions.
- Secteur Bureaux Italie (Beni Stabili) :
  - Beni Stabili Property Management S.P.A. : fusion dans Beni Stabili en 2011
  - New Mail S.P.A. SIINQ : fusion dans Beni Stabili en 2011
  - R.G.D. S.P.A. SIINQ : fusion dans Beni Stabili en 2011
  - Beni Stabili Asset Management S.P.A. : fusion dans Beni Stabili en 2011
  - SELIPORT S.R.L. : liquidation en 2011.
- Secteur Logistique :
  - Fel Lux 1 : liquidation au 31 octobre.
- Secteur Logements :
  - IMEFA 21 : Transmission Universelle de Patrimoine absorbée par la société Foncière Développement Logements.
- Secteur Parkings :
  - Société des Parkings de Courbevoie : fusion dans Urbis Park Service
  - Société des Parkings de Paris : fusion dans Urbis Park Service
  - SPM Maintenance : fusion dans Urbis Park Service
  - Parking de France Service : fusion dans Urbis Park Service.

## 3.2.8.4. Liste des sociétés consolidées

Sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
Foncière des Régions	France	Société mère	-	-
GFR Ravinelle	France	IG	100	100
SCI Mareville	France	n.i	-	100
SCI Esplanade Belvédère II	France	n.i	-	100
SAS Blériot	France	IG	100	100
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100	100
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	100	100
SCI du 1 rue de Verdun	France	IG	100	100
SCI Fédérismo	France	IG	60	60
Iméfa 127	France	IG	100	100
SCI Atlantis	France	IG	100	100
EURL Fédération	France	IG	100	100
SCI Raphaël	France	IG	99,99	99,99
GFR Property SAS	France	IG	100	100
SAS Coëtlosquet	France	n.i	-	100
Foncière des Régions Développement	France	IG	100	100
GFR Externalisation	France	IG	100	100
GFR Services	France	IG	100	100
GIE Electron	France	n.i	-	100
SARL Foncière Electimmo	France	IG	100	100
SARL Foncière Margaux	France	IG	100	100
BSG France	France	IG	100	100
SCI du 46 boulevard Saint-Antoine	France	IG	100	100
SCI du 32 avenue P. Grenier	France	IG	100	100
SCI du 57/59 rue du Cdt R. Mouchotte	France	IG	100	100
SCI du 40 rue JJ. Rousseau	France	IG	100	100
SCI du 3 place A. Chaussy	France	IG	100	100
SARL BGA Transactions	France	IG	100	100
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	100	100
SCI 35/37 rue Louis Guérin	France	IG	100	100
SARL du 25-27 quai Félix Faure	France	IG	100	100
SCI du 8 rue de Bouteville	France	IG	100	100
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100	100
SCI du 11 avenue de Sully	France	IG	100	100
SCI du 8 rue M. Paul	France	IG	100	100
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	IG	100	100
SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge	France	IG	100	100
SCI du 2 rue de Verdun	France	IG	100	100
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100	100
SCI du 682 cours de la Libération	France	IG	100	100
SCI du 4 rue I. Newton	France	IG	100	100
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100	100
SARL du 11 rue Victor Leroy	France	IG	100	100
SARL du 174 avenue de la République	France	IG	100	100
SCI du 13 rue J. Monod	France	IG	100	100
SCI du 8/10 promenade du Fort	France	IG	100	100
SCI du 2 rue de L'III	France	IG	100	100

Sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100	100
SCI du 2 BD du docteur Cattenoz	France	IG	100	100
SARL du 2 rue Saint Charles	France	IG	100	100
SNC Télimob Paris	France	IG	100	100
SNC Télimob Transactions	France	IG	100	100
SNC Télimob Nord	France	IG	100	100
SNC Télimob Rhone Alpes	France	IG	100	100
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100	100
SNC Télimob Est	France	IG	100	100
SNC Télimob Paca	France	IG	100	100
SNC Télimob Ouest	France	IG	100	100
SARL Télimob Pivot	France	n.i	-	100
SARL Télimob Paris	France	IG	100	100
Akama SARL	France	n.i	-	100
SNC Cortone	France	n.i	-	100
SNC Latécoère	France	IG	100	100
SNC Late	France	IG	100	100
Caudron SAS	France	n.i	-	100
EURL Bionne	France	n.i	-	100
EURL FR Immo	France	IG	100	100
Palmer Transactions SNC	France	IG	100	100
Foncière Palmer SNC	France	IG	100	100
Palmer Plage SNC	France	IG	100	100
Financière Palmer SARL	France	n.i	-	100
SCI Palmer Montpellier	France	IG	100	100
SCI Dual Center	France	IG	100	100
SAS Cœur d'Orly Promotion	France	MEE	50	50
SCI 32/50 rue des Parmentiers	France	IG	100	100
FDR2	France	IG	100	100
SCI bureaux Cœur d'Orly	France	MEE	25	25
SNC hld Bureaux Cœur d'Orly	France	MEE	50	50
SNC Commerces Cœur d'Orly	France	MEE	25	25
SNC hld Commerces Cœur d'Orly	France	MEE	50	50
FDR3	France	IG	100	100
FDR4	France	IG	75	75
FDR5	France	IG	100	100
FDR6	France	IG	100	100
SCI Euromarseille 1	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille 2	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille BI	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille BH	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille BL	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille M	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille PK	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille Invest	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille H	France	MEE	50	50
SCI Euromarseille BH2	France	MEE	50	-
FDR7	France	IG	100	100
SNC Clermont Ferrand – Heliopolis	France	IG	100	100

Sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
SNC Sup 3	France	IG	100	100
FDR8	France	IG	100	100
Technical	France	IG	100	100
GFR Kléber	France	IG	100	100
Tostel	France	IG	100	100
Oméga A	France	IG	100	100
Oméga C	France	IG	100	100
Le Ponant 1986	France	IG	100	100
Quai de Dion Bouton	France	n.i	-	100
Ruhl Côte d'Azur	France	IG	100	100
Altarea	France	n.i	-	12,06
SCI Pompidou	France	IG	100	100
OPCI Office CB 21	France	IG	75	75
SCI 11 place de l'Europe	France	IG	100	100
EURL Languedoc 34	France	IG	100	100

Sociétés secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
Beni Stabili Property Management S.p.A.	Italie	n.i	-	50,90
Beni Stabili Servizi S.p.A.	Italie	IG	50,88	50,90
Beni Stabili 7 S.p.A.	Italie	IG	50,88	50,90
IM.SER S.r.L.	Italie	IG	30,53	30,54
IMSER 60 S.I.N.Q. S.p.A.	Italie	IG	49,76	49,78
Beni Stabili Development S.p.A.	Italie	IG	50,88	50,90
B.S. Attività commercial 1 S.r.L.	Italie	IG	50,88	50,90
B.S. Attività commercial 2 S.r.L.	Italie	IG	50,88	50,90
B.S. Attività commercial 3 S.r.L.	Italie	IG	50,88	50,90
New Mall S.p.A. SIINQ	Italie	n.i	-	50,90
R.G.D. S.p.A. SIINQ	Italie	n.i	-	50,90
B.S. Immobiliare 5 S.r.L.	Italie	IG	50,88	50,90
Beni Stabili Retail S.r.L.	Italie	IG	28,00	28,00
IL Sagittario S.p.A.	Italie	IG	50,88	50,90
Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R.	Italie	IG	38,16	38,18
Beni Stabili Asset Management S.p.A.	Italie	n.i	-	50,90
Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	Italie	IG	40,70	40,72
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	IG	50,88	50,90
Sviluppo Ripamonti S.r.L.	Italie	IP	34,70	34,71
Beni Stabili Gestioni Societa Fiduciaria P.A. in liquidatione	Italie	IG	50,88	50,90
Beni Stabili France S.a r.l	France	IG	50,88	50,90
Voile Rouge Immobilière S.a.s.	France	IG	50,88	50,90

Sociétés secteur Logement	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
Foncière Développement Logements	France	MEE	33,63	34,09
Batisica	Luxembourg	MEE	33,63	34,09
Iméfa 21	France	n.i	-	34,09
Iméfa 65	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 71	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 75	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 90	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 97	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 98	France	MEE	33,63	34,09
Féderpierre Malraux	France	MEE	33,63	34,09
Bagatelle Courbevoie	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 59	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 93	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 86	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 88	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 30	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 46	France	MEE	33,63	34,09
Iméfa 95	France	MEE	33,63	34,09
Suresnes 2	France	MEE	33,63	34,09
25 rue Abbé Carton	France	MEE	33,63	34,09
40 rue Abbé Groult	France	MEE	33,63	34,09
24-26 rue Duranton	France	MEE	33,63	34,09
25 rue Gutenberg	France	MEE	33,63	34,09
Le Chesnay 1	France	MEE	33,63	34,09
Maisons 1	France	MEE	33,63	34,09
Montrouge 2	France	MEE	33,63	34,09
Montrouge 3	France	MEE	33,63	34,09
Rueil 1	France	MEE	33,63	34,09
Saint-Maurice 2	France	MEE	33,63	34,09
FDL Deutschland	France	MEE	33,63	34,09
SCI Saint Jacques	France	MEE	33,63	34,09
SCI Dulud	France	MEE	33,63	34,09
FDR Zehnte GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
IWKG	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Wohnen GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Wohnen Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Wohnen Service GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Wohnbau GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Grundstücks GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Grundvermögen Rundvermögen GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Wohnungsgesellschaft GmbH Dümpten	Allemagne	MEE	33,63	34,09
FDL Regions	France	MEE	33,63	34,09
Palier Gewo Datteln	Allemagne	MEE	33,63	34,09
FDL Wohnen GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Stadthaus GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Stadtwohnung GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
FDR Holding GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
RRW Beteiligungs GmbH & CO KG	Allemagne	MEE	33,63	34,09
FDR Reimscheid Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09

Sociétés secteur Logement	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
FDR Wohnungsbau Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
FDR Reisholz Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
FDR Achte GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
FDR Reimscheid GmbH & CO. KG	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immobilien GmbH	Allemagne	MEE	33,63	34,09
Immeo Lux	Allemagne	MEE	33,63	-
Immeo Finance Lux	Luxembourg	MEE	33,63	-
Immeo Finance Lux 2	Luxembourg	MEE	33,63	-
Immeo Finance Lux 3	Luxembourg	MEE	33,63	-
Immeo Finance Lux 4	Luxembourg	MEE	33,63	-
Palier Berolinum	Allemagne	MEE	33,63	-

Sociétés secteur Parkings	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
Urbis Park Services	France	IG	59,50	59,50
SAS Urbis Park	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	100
SC Gespar	France	IG	50	50
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	29,16	29,16
SEVM	France	IG	59,50	59,50
SAS SPHVA	France	IG	59,50	59,50
Société des Parkings de Courbevoie SPCO	France	n.i	-	59,50
Société des Parkings de Paris	France	n.i	-	59,50
SPM Maintenance	France	n.i	-	59,50
Parkings de France Service	France	n.i	-	59,50
Médipark	France	IG	59,50	-

<b>Sociétés secteur Logistique</b>	<b>Pays</b>	<b>Méthode de consolidation 2011</b>	<b>% d'intérêt 2011</b>	<b>% d'intérêt 2010</b>
FEL Gestion	France	IG	100	100
Foncière Europe Logistique	France	IG	81,69	67,10
SCI St-Quentin Fallavier	France	IG	81,69	67,10
Immobilière Pantin Bobigny (IPB)	France	IG	81,69	67,10
SCI Triname	France	IG	81,69	67,10
SCI Bollène Logistique	France	IG	81,69	67,10
SCI Marceau Béthune	France	IG	81,69	67,10
SCI Marceau Pomponne	France	IG	81,69	67,10
SCI Immopora	France	IG	81,69	67,10
Garonor France III	France	IG	81,69	67,10
SNC Garonor Melun 7	France	IG	81,69	67,10
SCI Bollène Logistique T4	France	IG	81,69	67,10
FEL III Holding GmbH	Allemagne	IG	81,69	67,10
FEL III Bingen GmbH	Allemagne	IG	81,69	67,10
FEL III Kassel GmbH	Allemagne	IG	81,69	67,10
GSS III Hoking GmbH & CO Verwaltungs KG	Allemagne	IG	77,50	63,66
CCP Duisberg GP SARL & Co KG	Luxembourg	IG	81,69	67,10
FEL Partners Duisberg	Luxembourg	IG	81,69	67,10
FEL Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	IG	81,69	67,10
FEL Partners SNFH	Luxembourg	IG	81,69	67,10
FEL Partners Wuppertal	Luxembourg	IG	81,69	67,10
FEL Partners SN	Luxembourg	IG	81,69	67,10
FEL LUX 1	Luxembourg	n.i	-	67,10

Sociétés secteur Murs d'exploitation	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
SCA Foncière des Murs	France	IG	25,95	25,06
SARL Loire	France	IG	25,95	25,06
FDM Gestion	France	IG	100	100
FDR Lux	Luxembourg	IG	100	100
SCI Fonciage	France	IG	25,95	25,06
SCI Le Chesnay	France	IG	25,57	24,70
SCI Marq-en-Baroeul	France	IG	25,85	24,89
SCI Fréjus	France	IG	25,68	24,81
SCI Kerinou Immobilier	France	IG	25,95	25,06
SCI Les Mimosas	France	IG	25,95	25,06
Foncière Otello	France	IG	25,95	25,06
SCI Pontlieue Tironneau	France	IG	25,95	25,06
SCI Castel Immo	France	IG	25,95	25,06
SCI Actifoncier	France	IG	25,95	25,06
SCI De La Noue	France	IG	25,95	25,06
SCI ST Mandrier	France	IG	25,95	25,06
SNC Hôtel René Clair	France	IG	25,95	25,06
Foncière Manon	France	IG	25,95	25,06
Foncière Ulysse	France	IG	25,95	25,06
Ulysse Belgique	Belgique	IG	25,95	25,06
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Bruxelles Sainte-Catherine	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière IGK	Belgique	IG	25,95	25,06
Murdelux SARL	Luxembourg	IG	25,95	25,06
Portmurs	Portugal	IG	25,95	25,06
FDM1	France	IG	25,95	25,06
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	IG	30,95	30,46
SFS	France	IG	25,95	25,06
SARL Medi 5000	France	IG	25,95	25,06
SAS Milauma	France	IG	25,95	25,06
Nouvelle Lacépède	France	IG	25,95	25,06
Mamilau	France	IG	25,95	25,06
SCI Victor Hugo	France	IG	25,95	25,06
SCI Nouvelle Victor Hugo	France	IG	25,95	25,06
Sunparks de Haan	Belgique	IG	25,95	25,06
Sunparks Projects	Belgique	IG	25,95	25,06
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Vielsam	Belgique	IG	25,95	25,06

Sociétés secteur Murs d'exploitation	Pays	Méthode de consolidation 2011	% d'intérêt 2011	% d'intérêt 2010
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	25,95	25,06
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	25,95	25,06
FDM Gestion Immobilière	France	IG	25,95	25,06
Iris Holding France	France	MEE	5,16	4,99
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE	5,16	4,99
Foncière Iris SAS	France	MEE	5,16	4,99
Sables d'Olonne SAS	France	MEE	5,16	4,99
Iris Investor Holding GmbH	Allemagne	MEE	5,16	4,99
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE	2,59	2,50
Iris Berlin GmbH	Allemagne	MEE	5,16	4,99
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	MEE	5,16	4,99
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE	5,16	4,99
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE	5,16	4,99
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE	5,16	4,99
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE	5,16	4,99
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Louvain	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Malines	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Namur	Belgique	MEE	5,16	4,99
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE	5,16	4,99
Iris Tréfonds	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Liège	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE	5,16	4,99
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE	5,16	4,99
B&B Lux 1	Allemagne	IG	25,95	-
B&B Lux 2	Allemagne	IG	25,95	-
B&B Lux 3	Allemagne	IG	25,95	-
OPCI Camp Invest	France	MEE	5,16	-
SAS Campeli	France	MEE	5,16	-
SCI Dahlia	France	MEE	5,19	-

MEE : Mise en Équivalence.

IG : Intégration Globale.

n.i : Non Intégrée.

IP : Intégration Proportionnelle.

## 3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 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 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 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 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### 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 « 1.6.2 Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine de Foncière des Régions 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 les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2011.
- Les notes « 1.6.13 Instruments dérivés et instruments de couverture » et « 3.12.2. Emission d'Obligations Remboursables en Numéraire et/ou Actions Nouvelles et/ou à Emettre (ORNANE) » de l'annexe aux comptes consolidés traitent de l'évaluation de certains instruments financiers. À ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, revu les calculs effectués par le groupe et leur correct traitement comptable.
- La note « 1.7.9. Environnement fiscal » de l'annexe aux comptes consolidés précisent certains enjeux fiscaux du Groupe et les modalités de comptabilisation des impôts différés actifs et passifs. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans votre société pour leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable.

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.

Fait à Courbevoie et Paris-La Défense, le 19 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG

SOPHIE DUVAL

**MAZARS**

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

## 3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011

### 3.4.1. BILAN

<i>(En milliers d'euros)</i>		Exercice 2011			Exercice 2010 Net
ACTIF	Note	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles :</b>		<b>71 837</b>	<b>46 294</b>	<b>25 544</b>	<b>14 303</b>
Frais d'établissement		0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, logiciels, droits et valeurs similaires		13 729	10 523	3 206	3 938
Fonds commercial <sup>(1)</sup>		58 109	35 771	22 338	10 366
Immobilisations incorporelles en cours		0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles :</b>		<b>651 103</b>	<b>133 743</b>	<b>517 361</b>	<b>360 512</b>
Terrains		174 456	0	174 456	134 038
Constructions		458 665	130 520	328 145	224 010
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0
Autres		4 509	3 223	1 286	1 475
Immobilisations corporelles en cours		13 473	0	13 473	990
Avances et acomptes		0	0	0	0
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>3 919 414</b>	<b>297 844</b>	<b>3 621 570</b>	<b>3 565 188</b>
Participations		3 814 472	293 239	3 521 234	3 458 945
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		0	0	0	0
Autres titres immobilisés		18 873	436	18 437	4 715
Prêts		82 676	4 169	78 507	98 133
Autres		3 393	0	3 393	3 395
<b>Total I – Actif Immobilisé</b>		<b>4 642 355</b>	<b>477 880</b>	<b>4 164 475</b>	<b>3 940 004</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Stocks et en cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
<b>Créances d'exploitation :</b>		<b>273 431</b>	<b>16 661</b>	<b>256 770</b>	<b>237 760</b>
Créances clients et comptes rattachés		41 490	14 369	27 121	26 282
Autres créances		231 941	2 292	229 649	211 477
<b>Valeurs mobilières de placement :</b>		<b>22 474</b>	<b>439</b>	<b>22 035</b>	<b>3 103</b>
Actions propres		13 649	439	13 210	0
Autres titres		8 826	0	8 826	3 103
Instruments de trésorerie		0	0	0	0
Disponibilités		947		947	39 233
Charges constatées d'avance		20 747		20 747	14 235
<b>Total II – Actif Circulant</b>		<b>317 599</b>	<b>17 100</b>	<b>300 499</b>	<b>294 330</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.3.3.	8 306	0	8 306	5 284
Primes de remboursement des emprunts (IV)		0	0	0	0
Écarts de conversion Actif (V)		0	0	0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>		<b>4 968 259</b>	<b>494 980</b>	<b>4 473 279</b>	<b>4 239 618</b>

<sup>(1)</sup> Droit au bail.

PASSIF	Note	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 407 000</b>	<b>2 522 293</b>
Capital [dont versé 164 846 K€]		164 846	164 775
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 147 256	2 261 882
Écarts de réévaluation		94 897	95 637
Écarts d'équivalence		0	0
<b>Réserves et report à nouveau :</b>		<b>17 217</b>	<b>17 987</b>
Réserve légale		16 477	12 482
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		740	5 505
Autres		0	0
Report à nouveau		0	0
Résultat de l'exercice		113 562	111 137
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		51 826	47 493
<b>Total I – Capitaux Propres</b>	<b>3.5.3.3.</b>	<b>2 589 605</b>	<b>2 698 910</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
<b>Total I bis – Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		56 491	34 389
Provisions pour charges		1 621	1 852
<b>Total II – Provisions pour risques et charges</b>	<b>3.5.3.4.</b>	<b>58 112</b>	<b>36 241</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières :</b>	<b>3.5.3.5.</b>	<b>1 769 077</b>	<b>1 452 278</b>
Emprunts obligataires convertibles		550 000	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>		758 816	976 257
Emprunts et dettes financières diverses		460 261	476 021
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		21 902	17 848
Dettes d'exploitation :	3.5.3.5.	21 599	21 035
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 875	5 379
Dettes fiscales et sociales		15 724	15 656
<b>Dettes diverses :</b>	<b>3.5.3.5.</b>	<b>9 168</b>	<b>8 719</b>
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		609	676
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		0	0
Autres dettes d'exploitation		8 559	8 042
Instruments de trésorerie		0	0
Produits constatés d'avance		3 816	4 588
<b>Total III – Passif Circulant</b>		<b>1 825 562</b>	<b>1 504 468</b>
Écarts de conversion Passif (IV)		0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)</b>		<b>4 473 279</b>	<b>4 239 618</b>
		22 988	32 553

<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques.

### 3.4.2. COMPTE DE RÉSULTAT

POSTES	Note	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Production vendue [biens et services]		77 716	77 040
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3.5.4.1.</b>	<b>77 716</b>	<b>77 040</b>
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	3.5.4.1.2.	11 880	9 946
Autres produits		31	874
<b>Total I – Produit d'exploitation</b>		<b>89 627</b>	<b>87 859</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes <sup>(1)</sup>		26 654	22 328
Impôts, taxes et versements assimilés		7 605	8 737
Salaires et traitements		20 005	13 307
Charges sociales		5 790	5 913
Dotations aux amortissements et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		19 310	19 248
Sur immobilisations : dotations aux provisions		0	4 047
Sur actif circulant : dotations aux provisions		663	489
Pour risques et charges : dotations aux provisions		2 170	2 575
Autres charges		3 272	3 835
<b>Total II – Charges d'exploitation</b>	<b>3.5.4.1.3.</b>	<b>85 469</b>	<b>80 479</b>
<b>1. Résultat d'exploitation (I - II)</b>		<b>4 158</b>	<b>7 381</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :</b>			
Bénéfice ou perte transférée III		0	0
Pertes ou bénéfice transféré IV		0	8

<sup>(1)</sup> Y compris :

- redevances de crédit-bail mobilier
- redevances de crédit-bail immobilier.

POSTES	Note	Exercice 2011	Exercice 2010
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
De participation		213 408	236 160
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		3 003	8 269
Autres intérêts et produits assimilés		49 814	20 293
Reprises sur provisions et transferts de charges		31 182	370 852
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		75	250
<b>Total V – Produits financiers</b>	<b>3.5.4.2.</b>	<b>297 482</b>	<b>635 825</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Dotations aux amortissements et aux provisions		82 820	4 969
Intérêts et charges assimilées		102 294	107 696
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	<b>3.5.4.2.</b>	1 742	0
<b>Total VI – Charges financières</b>		<b>186 856</b>	<b>112 665</b>
<b>2. Résultat financier (V - VI)</b>		<b>110 626</b>	<b>523 159</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I - II + III-IV + V - VI)</b>		<b>114 783</b>	<b>530 533</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Sur opérations de gestion		1 283	8 666
Sur opérations en capital		52 432	455 469
Reprises sur provisions et transferts de charges		18 219	35 642
<b>Total VII – Produits exceptionnels</b>		<b>71 934</b>	<b>499 777</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Sur opérations de gestion		187	1 058
Sur opérations en capital		66 893	901 860
Dotations aux amortissements et aux provisions		6 595	16 300
<b>Total VIII – Charges exceptionnelles</b>		<b>73 675</b>	<b>919 218</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII - VIII)</b>		<b>- 1 741</b>	<b>- 419 441</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0
Impôts sur les bénéfices (X)		- 520	- 45
<b>Total des produits (I + III + V + VII)</b>		<b>459 043</b>	<b>1 223 461</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		<b>345 481</b>	<b>1 112 324</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>		<b>113 562</b>	<b>111 137</b>

## 3.5. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

### 3.5.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 3.5.1.1. Diversification des financements

En mai 2011, Foncière des Régions a émis des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) pour une durée de 5 ans et 222 jours soit à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2017, permettant ainsi de diversifier ses sources de financement et allonger la maturité de sa dette.

Le montant de l'émission s'élève à 550 M€ et a permis notamment de rembourser des lignes de crédit existantes.

Au 31 décembre 2011, les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit s'élèvent à 759 M€ contre 976 M€ au 31 décembre 2010.

#### 3.5.1.2. Acquisitions et cessions de titres de participations

- En mai 2011, Foncière des Régions a racheté 16 773 406 actions Foncière Europe Logistique à MSRESS III Investment Management SARL au prix unitaire de 2,80 €, et détient désormais 81,69% de sa filiale contre 67,10% au 31 décembre 2010.
- En août 2011, Foncière des Régions a acquis 500 000 titres Foncière des Murs pour un montant global de 11 M€. La participation de Foncière des Régions dans Foncière des Murs est désormais de 25,95% contre 25,06% au 31 décembre 2010.
- Suite à différentes opérations, le taux de détention de Foncière des Régions dans le groupe Foncière Développement Logements est passé de 34,09% à 33,63%.

#### 3.5.1.3. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) avec effet rétroactif fiscal ont été réalisées en 2011 afin de simplifier la structure du groupe.

Filiale concernée	Date de l'opération	Objet de la société
SARL Akama	01/04/2011	Holding détentrice des titres Late et Latécoere
SNC Cortone	01/04/2011	La société détient un immeuble à Vélizy loué à Thalès
SNC Caudron	01/04/2011	La société détient un immeuble à Meudon loué à Thalès
SCI Maréville	30/12/2011	Structure juridique sans activité
SCI Esplanade Bélvédère 3	30/12/2011	Structure juridique sans activité
SAS Coetlosquet	30/12/2011	Holding détentrice de titres Foncière Développement Logements
SAS Quai de Dion Bouton	30/12/2011	Structure juridique sans activité

En préalable à ces opérations, Foncière des Régions a racheté à GFR Ravinelle les titres qu'elle détenait dans le capital des SCI Maréville et Esplanade Belvédère 3 afin de détenir 100% des titres des SCI.

#### 3.5.1.4. Acquisitions et cessions d'actifs immobiliers

- Les acquisitions et entrées d'actifs immobiliers portent principalement sur l'impact des actifs tupés des filiales Caudron et Corton (88 M€) et sur les acquisitions Degrémont (43 M€) et Issy Grenelle (35 M€).
- Plan de vente de l'exercice (hors activité de crédit-bail).

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession (droits compris)	Plus ou moins-values	Valeur Marché
Marseille – 43 rue de Breteuil	1 162	1 900	738	1 900
Poitiers – 8 rue Oudin	225	330	105	310
Strasbourg – 15 rue Hallebardes	2 015	4 500	2 485	3 250
Toulouse – Terrain	25	0	- 25	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 427</b>	<b>6 730</b>	<b>3 303</b>	<b>5 460</b>

### 3.5.1.5. Contrôle fiscal

Le contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006 a débouché sur une proposition de rectification en-cours de contestation à ce jour.

Foncière des Régions fait l'objet d'un nouveau contrôle fiscal qui porte sur les exercices 2008, 2009 et 2010 avec une extension du champ d'intervention à l'exercice 2007 qui est déficitaire. Aucune notification n'est reçue à ce jour.

### 3.5.1.6. Capital social

Le capital s'élève à 164 846 385 € au 31 décembre 2011 contre 164 774 919 € au 31 décembre 2010 soit une augmentation de 71 466 €.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué suite à la levée de 23 822 options de souscription d'actions attribuées par les plans de stock-options. Ces plans, dont la période d'exercice court du 30 juillet 2004 au 25 mai 2012 (valeur nominale de 3 € soit 71 466 €) sont réservés aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise mis en place sur les actions de la société dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail.

Au 31 décembre 2011, le capital social est composé de 54 948 795 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 € soit 164 846 385 €.

Au 31 décembre 2011, le capital est composé comme suit :

Nombre d'actions autorisées :	54 948 795
Nombre d'actions émises et entièrement libérées :	54 948 795
Nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
Valeur nominale des actions :	3,00 €
Restriction à la distribution de dividendes	Aucune

Par ailleurs, la société a mis en place un programme de rachat d'actions au quatrième trimestre 2011 pour environ 30 M€ qui viennent s'ajouter aux actions déjà détenues. Les objectifs de ce programme sont les suivants :

Actions détenues par la société – contrat de liquidité :	85 200
Actions détenues par la société – croissance externe :	314 023
Actons détenues par la société pour attribution aux salariés :	264 415

Au 31 décembre 2011, la société détient 663 638 actions propres.

### 3.5.1.7. Principaux indicateurs de l'exercice 2011

Total de bilan :	4 473 279 K€
Chiffre d'affaires :	77 715 K€
Dividendes reçus des filiales :	213 408 K€
Charges financières :	186 856 K€
Bénéfice de l'exercice :	113 562 K€

## 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 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<sup>er</sup> 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.

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 de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissement des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

	Mode	Durée
<b>Détail des constructions</b>		
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.

<b>Détail des autres immobilisations corporelles</b>		
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 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 :

- valeur d'Expertise inférieure à 10% de la Valeur Nette Comptable (VNC), (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à + de 30 M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 K€  
Et/ou
- valeur d'Expertise inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans (sans condition de %), et sous condition de dépassement du seuil de 150 K€.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

### 3.5.2.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition :

- les logiciels sont amortis linéairement sur une durée de 3 ans
- un Goodwill sur l'activité de crédit-bail a été constaté suite à l'évaluation en juste valeur déterminée à l'occasion du passage au régime SIIC. Il est amorti au rythme de la diminution des en-cours de crédit-bail composant le portefeuille
- des malis techniques de fusion ont été constatés suite à la fusion de Bail Investissement en 2006 et AKAMA en 2011 dans Foncière des Régions en octobre 2006 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 provision 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 provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de plusieurs critères faisant notamment intervenir l'actif net, les plus values latentes et les perspectives de rentabilité.

Les frais d'acquisitions sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

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.

#### 3.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une provision pour 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).

#### 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 représentant 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. Provisions pour risques et charges financières

Suite à la baisse des taux d'intérêts en fin d'exercice, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (Swap, Cap et Floor) doit être enregistrée à la clôture.

Cette provision correspond à la valorisation de la surcouverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation).

#### 3.5.2.8. Emprunts, dettes et ORNANE

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de conventions de crédit à moyen et long termes 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.

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.

#### 3.5.2.9. Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'acquisition des emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

#### 3.5.2.10. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux...) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

#### 3.5.2.11. Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées conformément à la recommandation de la CNC n° 2003-R01 ; les modalités de calcul sont détaillées dans la note 3.5.3.4.

### 3.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### 3.5.3.1. Actif immobilisé

##### 3.5.3.1.1. Variations des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2010	Augmentations			Diminutions		Valeur brute au 31/12/2011
		Transfert	TUP	Acquisition et travaux	Cessions	TUP	
<b>Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup></b>	<b>56 794</b>	<b>0</b>	<b>28 995</b>	<b>1 130</b>	<b>0</b>	<b>15 081</b>	<b>71 838</b>
Concessions, Logiciels	12 599	1 130					13 729
Autres Immobilisations en cours							0
Goodwill CB BIF	36 006						36 006
Mali de fusion <sup>(7)</sup>	8 189		28 995			15 081	22 103
Immobilisations en cours	0	- 1 130		1 130			0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>534 277</b>	<b>0</b>	<b>88 700</b>	<b>94 632</b>	<b>66 506</b>	<b>0</b>	<b>651 103</b>
Terrains	117 202	23 485	26 780		1 244		166 223
Terrains crédit-bail	16 835				8 602		8 233
Constructions <sup>(2)</sup>	286 065	58 389	61 914		5 548		400 820
Constructions crédit-bail	107 927				50 082		57 845
Autres immobilisations corporelles <sup>(3)</sup>	5 258	281			1 030		4 509
Immobilisations en cours	990	- 82 155	6	94 632			13 473
<b>Immobilisations financières</b>	<b>3 828 248</b>	<b>0</b>	<b>101 454</b>	<b>307 460</b>	<b>131 244</b>	<b>186 504</b>	<b>3 919 414</b>
Titres de participations <sup>(4)</sup>	3 720 483	0	101 450	115 743	0	123 204	3 814 472
Prêts <sup>(5)</sup>	99 609			95 112	48 745	63 300	82 676
Actions propres <sup>(6)</sup>	4 762			53 304	39 193		18 873
Autres immobilisations financières	3 394		4	43 301	43 306		3 393
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>4 419 319</b>	<b>0</b>	<b>219 149</b>	<b>403 222</b>	<b>197 750</b>	<b>201 585</b>	<b>4 642 355</b>

<sup>(1)</sup> L'augmentation de ce poste est essentiellement composée de frais relatifs à la fin du projet « FeDeR » pour 685 K€ et de renouvellement de licences pour 445 K€.

<sup>(2)</sup> La variation des postes « terrains » et « constructions » est due principalement à :

- la réalisation de gros travaux pour un montant de 3 651 K€
- l'intégration des actifs suite aux TUP des sociétés Caudron et Cortone pour 88 694 K€
- des cessions pour un montant brut de 4 089 K€
- l'acquisition des actifs Degrémont (43 002 K€) et Issy Grenelle (35 196 K€) et un terrain pour 25 K€
- des sorties partielles de composants pour un montant brut de 2 703 K€
- des levées de crédit-bail pour un montant de 58 684 K€.

<sup>(3)</sup> Le solde des immobilisations en cours intègre des travaux de l'actif Eiffage Clichy pour 12 700 K€.

<sup>(4)</sup> L'augmentation de la part dans les filiales et entreprises associées correspond aux opérations suivantes :

Sociétés	Nature de l'opération	Montant (en milliers d'euros)
<b>ACQUISITIONS DE TITRES ET ASSIMILÉES</b>		
Foncière des Murs	Acquisition de titres à un assureur	11 000
Foncière Développement Logements	Païement du dividende en actions	19 485
FEL	Acquisition de titres à MSREF III	46 971
SCI Maréville	Acquisition de titres détenus par GFR Ravinelle	399
SCI EB3	Acquisition de titres détenus par GFR Ravinelle	41
Akama	Dividende GFRE payé en titres Akama	24 227
<b>AUGMENTATIONS DE CAPITAL DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS DE SOUS CAPITALISATION</b>		
FDR2		590
FDR3		100
FDR5		1 090
FDR6		600
EURL Languedoc		11 240
<b>TOTAL</b>		<b>115 743</b>
<b>TITRES INTÉGRÉS DANS FONCIÈRE DES RÉGIONS SUITE À UNE TUP</b>		
Late	TUP de la société AKAMA	168
Latécoere	TUP de la société AKAMA	15 000
Caudron	TUP de la société AKAMA	4 886
Cortone	TUP de la société AKAMA	3 293
Foncière Développement Logements	TUP de la SAS Coetlosquet	78 103
<b>TOTAL</b>		<b>101 450</b>

Sociétés tupées dans Foncière des Régions :

Sociétés	Valeur des titres (en milliers d'euros)
SCI Maréville	1 219
SCI Esplanade Belvédère 3	69
SAS Coetlosquet	28 613
SAS Quai de Dion Bouton	21 831
Akama	63 293
SNC Cortone	3 293
SNC Caudron	4 886
<b>TOTAL</b>	<b>123 204</b>

<sup>(5)</sup> Les prêts se composent de :

	(en milliers d'euros)
Prêts subordonnés	78 974
Intérêts courus sur prêts subordonnés	871
Prêts au personnel	274
Autres prêts	2 557
<b>TOTAL</b>	<b>82 676</b>

Les prêts subordonnés correspondent aux financements des opérations d'externalisation, réalisés par les actionnaires de chaque opération à hauteur de leur participation en capital et sont constitués au 31/12/2011 des prêts suivants :

(En milliers d'euros)	Capital restant dû	Intérêts courus
Latécoere	18 800	708
Late *	2 900	109
FDR8 *	1 000	23
SCI 11 Place de l'Europe *	56 274	30
<b>TOTAL AU 31/12/2011</b>	<b>78 974</b>	<b>871</b>

Les prêts subordonnés 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 12/2011 au plus tôt à 12/2017 au plus tard est stipulée dans l'acte.

\* Provisionnés pour 4 002 K€ (3.5.3.2.).

<sup>(6)</sup> Les actions propres se composent de :

- 85 200 actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité pour 4 264 K€

- 314 023 actions acquises dans le cadre de la croissance externe pour 14 609 K€

Les actions propres pour 18 873 K€ ont été provisionnées pour 439 K€ sur la base du cours de Bourse moyen de décembre 2011.

<sup>(7)</sup> Le solde de 22 103 K€ correspond au mali initial de BIF pour 8 189 K€ et au mali technique Akama affecté sur les titres Latécoère pour 13 914 K€ (3.5.4.2.).

## 3.5.3.2. Variations des amortissements et provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Augmentations			Diminutions		31/12/2011
		Dotations	TUP	Transferts et imputation composant	Reprises et cessions		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>42 490</b>	<b>3 804</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46 294</b>	
Concessions, logiciels <sup>(1)</sup>	8 661	1 862	0	0	0	10 523	
Fonds commercial	33 829	1 942	0	0	0	35 771	
<b>Immobilisations corporelles <sup>(2)</sup></b>	<b>173 767</b>	<b>17 188</b>	<b>602</b>	<b>1 164</b>	<b>56 650</b>	<b>133 743</b>	
Constructions	54 882	13 382	602	1 164	662	67 040	
Constructions crédit-bail	80 322	1 924	0	0	36 871	45 375	
Autres immobilisations corporelles	3 784	418	0	0	979	3 223	
Provisions/terrains et construction <sup>(3)</sup>	5 965	0	0	0	988	4 977	
Provisions/terrains et construction en crédit-bail	28 814	1 464	0	0	17 150	13 128	
<b>Immobilisations financières</b>	<b>263 060</b>	<b>55 302</b>	<b>3 412</b>	<b>2 327</b>	<b>21 605</b>	<b>297 842</b>	
Participations <sup>(4)</sup>	261 537	51 812	3 412	2 327	21 196	293 238	
Actions propres	48	436	0	0	48	436	
Prêts <sup>(5)</sup>	1 475	3 054	0	0	361	4 168	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>479 317</b>	<b>76 294</b>	<b>4 014</b>	<b>3 491</b>	<b>78 255</b>	<b>477 879</b>	

<sup>(1)</sup> Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 3 ans.

<sup>(2)</sup> Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

<sup>(3)</sup> 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.

Une reprise de provisions pour un montant de 988 K€ a été comptabilisée au 31/12/2011 sur les actifs de Meudon-la-Forêt (335 K€) et Sophia-Antipolis (653 K€).

<sup>(4)</sup> Les provisions sur participations concernent les titres suivants :

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Augmentations				Reprises	31/12/2011
		TUP	Dotations	Reprises TUP			
Tostel	660	0	102	0	0	762	
Beni Stabili	129 939	0	29 422	0	0	159 361	
Foncière Développement Logements	0	3 244	0	0	3 244	0	
Mareville	5	0	0	5	0	0	
Coetlosquet	2 322	0	0	2 322	0	0	
FDR2	252	0	98	0	0	350	
FDR3	37	0	26	0	0	63	
FDR5	901	0	114	0	0	1 015	
FDR6	439	0	85	0	0	524	
FDR8 *	37	0	0	0	0	37	
SCI Parmentier *	8 501	0	0	0	0	8 501	
OPCI TPF1	1 555	0	0	0	505	1 050	
GFR Kleber	1 470	0	0	0	510	960	
Urbis Park	136	0	0	0	136	0	
Foncière Europe Logistique	97 172	0	21 965	0	0	119 136	
Altarea	18 093	0	0	0	16 784	1 310	
SNC Late *	0	168	0	0	0	168	
SCI Pompidou	15	0	0	0	15	0	
SCI 11 place de l'Europe *	1	0	0	0	0	1	
EUURL Languedoc 34	1	0	0	0	1	0	
<b>TOTAL</b>	<b>261 538</b>	<b>3 412</b>	<b>51 812</b>	<b>2 327</b>	<b>21 196</b>	<b>293 239</b>	

\* La dépréciation des titres des sociétés FDR8, SCI Parmentier, SCI 11 Place de l'Europe et SNC Late 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 décembre	ANR consolidé au 31/12/2011
Foncière Europe Logistique	2,76	3,15
Foncière Développement Logements	16,24	19,4
Foncière des Murs	17,09	22,6
Beni Stabili	0,33	1,00

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. Elle permet de prendre en compte la rentabilité et les perspectives d'avenir de la filiale, ainsi que la stratégie de détention du groupe. Pour les sociétés immobilières, la valeur d'utilité est déterminée notamment sur la base de l'Actif Net Réévalué, prenant en compte les plus ou moins values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les sociétés immobilières cotées, la société retient ainsi l'ANR consolidé qui intègre les justes valeurs des actifs immobiliers et des instruments dérivés. Elle est déterminée notamment en fonction de l'actif net estimé de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'ANR consolidé. Cette méthode utilisée de façon permanente n'est pas impactée par la volatilité des cours de bourse des filiales cotées.

<sup>(5)</sup> Dont prêts et comptes courants provisionnés à la clôture :

Créances et provisions (En milliers d'euros)	Créances au 31/12/2011	Provisions au 31/12/2010	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2011
FDR8	1 000	956	0	37	919
SCI 11 Place de l'Europe	56 274	29	154	0	184
EURL Languedoc 34	8 144	324	0	324	0
SNC Late	2 900	0	2 900	0	2 900
<b>Prêts</b>	<b>68 318</b>	<b>1 309</b>	<b>3 054</b>	<b>361</b>	<b>4 002<sup>(1)</sup></b>
FDR5	4 001	13		13	0
SCI Parmentier	14 489	3 988	0	1 696	2 292
<b>Comptes courants</b>	<b>18 490</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>1 708</b>	<b>2 292<sup>(2)</sup></b>

<sup>(1)</sup> Et 166 K€ de provisions sur le crédit-bail soit un total de 4 168 K€.

<sup>(2)</sup> Les comptes courants sont comptabilisés en autres créances d'exploitation.

### 3.5.3.3. Actif circulant

#### 3.5.3.3.1. Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2011	Part à moins de 1 an
Créances clients et comptes rattachés <sup>(1)</sup>	41 490	41 490
Autres créances <sup>(2)</sup>	231 941	231 843
<b>TOTAL</b>	<b>273 431</b>	<b>273 333</b>

<sup>(1)</sup> L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dépréciation sur l'exercice pour un montant de 663 K€. Au 31 décembre 2011, la dépréciation totale s'établit à 14 369 K€ pour une créance brute de 41 490 K€.

Les créances clients comprennent notamment des régularisations de charges en cours pour 15 890 K€ et 6 848 K€ de factures à établir aux filiales.

<sup>(2)</sup> Les autres créances pour 231 941 K€ sont constituées essentiellement :

- d'avances en comptes courants de filiales à hauteur de 219 107 K€
  - de créances diverses pour 4 693 K€
  - de TVA pour 1 433 K€
  - de compte courant mandant dans le cadre de la gestion déléguée pour 2 199 K€
  - de produits à recevoir pour 3 613 K€ correspondant à la commission d'apporteur d'affaires à recevoir par Foncière des Régions dans le cadre du rachat de la dette Technical réalisée en 2011 avec un partenaire financier.
- Une provision de 2 292 K€ a été constatée sur les comptes courants de la SCI Parmentier du fait de sa situation nette négative (3.5.3.2.).

### 3.5.3.3.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2011 à 8 826 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.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2010	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au 31/12/2011
V.M.P. <sup>(1)</sup>	3 103	42 335	36 612	8 826
Actions Propres <sup>(2)</sup>		15 390	1 741	13 649
<b>TOTAL</b>	<b>3 103</b>	<b>57 725</b>	<b>38 353</b>	<b>22 475</b>

<sup>(1)</sup> Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2011, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

<sup>(2)</sup> Les actions propres correspondent :

- à celles destinées à être attribuées aux salariés sur la base des plans d'actions gratuites en cours. Ces actions sont valorisées à leur coût historique, et une provision pour charges correspondant à l'avantage octroyé aux salariés est comptabilisée au passif du bilan (3.5.3.4.).
- à celles qui seront attribuées aux salariés lors des plans futurs et valorisées sur la base du cours moyen de décembre 2011. Il en découle une provision de 439 K€.

### 3.5.3.3.3. Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au bilan 31/12/2011	Valeur brute au bilan 31/12/2010
Charges d'exploitation constatées d'avance	163	329
• Locations	22	22
• Charges externes et autres	141	307
Charges financières constatées d'avance	20 583	13 906
• Primes Cap/Floor	20 583	13 906
Charges à répartir	8 306	5 284
• Frais d'acquisitions d'immobilisations financières	8 306	5 284
<b>TOTAL</b>	<b>29 052</b>	<b>19 519</b>
Charges récupérables sur les locataires <sup>(1)</sup>	15 891	13 693
Autres produits à recevoir <sup>(2)</sup>	3 748	4 202

<sup>(1)</sup> 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 sur commandes » (3.5.3.5.).

<sup>(2)</sup> Le poste « Produits à recevoir » inclus dans les autres créances comprend principalement :

- les loyers échus non perçus 135 K€
- des produits à recevoir dans le cadre du contrat d'apporteur d'affaires pour 3 613 K€.

### 3.5.3.4. Capitaux propres

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Augmentations		Diminutions		Virements poste à poste	31/12/2011
		Réévaluation	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution			
Capital social <sup>(1)</sup>	164 775	0	71				164 846
Primes d'émission <sup>(2)</sup>	1 928 132	0	1 041	- 117 989			1 811 184
Primes d'apport	333 750	0					333 750
Primes de fusion <sup>(5)</sup>	0	0	2 322				2 322
Écarts de réévaluation <sup>(3)</sup>	95 637	0				- 739	94 898
Réserve légale	12 482	0		3 995			16 477
Autres réserves	5 505	0		- 5 505		739	739
Report à nouveau : affectation résultat 2010 <sup>(4)</sup>	111 137			- 111 137			0
Provisions réglementées	47 493	0	4 333				51 826
Résultat de l'exercice 2011			113 562				113 562
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 698 911</b>		<b>121 329</b>	<b>- 230 636</b>		<b>0</b>	<b>2 589 605</b>

<sup>(1)</sup> L'évolution du capital a été décrite dans les événements significatifs de l'exercice.

<sup>(2)</sup> Les augmentations de capital en numéraire concernant les levées de stock-options ont donné lieu à l'enregistrement de primes d'émission d'un montant brut de 1 222 K€. La diminution des primes d'émission pour 181 K€ est due à l'imputation des frais liés à la distribution de dividendes.

<sup>(3)</sup> 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 739 K€ correspondant aux cessions réalisées en 2011.

<sup>(4)</sup> L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 6 mai 2011 a affecté le résultat comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende de 4,20 € par action :

(En milliers d'euros)

Résultat de l'exercice clos le 31/12/2010	111 137
Primes d'émission	117 989
Primes de fusion	0
Écarts de réévaluation distribuables	5 505
<b>TOTAL À AFFECTER</b>	<b>234 631</b>
Réserve légale	3 995
Dividendes mis en paiement	230 636
Primes de fusion	0
Primes d'émission	0
Report à Nouveau	0
<b>TOTAL AFFECTÉ</b>	<b>234 631</b>

<sup>(5)</sup> Primes de fusion suite à la Transmission Universelle de Patrimoine de la SAS Cœtlosquet.

## 3.5.3.5. Provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2010	Augmentation		Diminution		31/12/2011
		TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
<b>Provisions pour risques</b>	<b>34 389</b>	<b>2 524</b>	<b>24 688</b>	<b>2 594</b>	<b>2 516</b>	<b>56 491</b>
Travaux liés au patrimoine <sup>(1)</sup>	1 939		600		413	2 126
Provision pour litige <sup>(2)</sup>	413			145	140	128
Provision pour risques/Swap <sup>(3)</sup>	29 588		18 682			48 270
Provisions liées à des participations <sup>(4)</sup>	0	2 524			1 963	561
Provision garantie de rendement <sup>(5)</sup>	2 449		1 243	2 449		1 243
Provision sur opération de trésorerie <sup>(3)</sup>	0					0
Provision pour actions propres	0		4 163			4 163
<b>Provisions pour charges</b>	<b>1 851</b>	<b>529</b>	<b>326</b>	<b>6</b>	<b>1 079</b>	<b>1 621</b>
Indemnité de fin de carrière <sup>(6)</sup>	1 099		32		41	1 090
Provision pour impôt <sup>(7)</sup>	488	529			1 017	0
Médaille du travail <sup>(8)</sup>	264		84	6	21	321
Provision pour départ	0		210			210
<b>TOTAL</b>	<b>36 240</b>	<b>3 053</b>	<b>25 014</b>	<b>2 600</b>	<b>3 595</b>	<b>58 112</b>

Le solde des provisions pour risques et charges est de 58 112 K€ au 31 décembre 2011 contre 36 240 K€ au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2011, les provisions pour risques et charges sont constituées de provisions à long terme et se composent essentiellement des provisions suivantes :

<sup>(1)</sup> Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet de reprises en 2011 pour 413 K€ sur l'immeuble Sophia-Antipolis et de dotations pour 600 K€ sur l'immeuble Gonesse.

<sup>(2)</sup> Les provisions pour litiges ont fait l'objet de reprises en 2011 pour 285 K€ dont 140 K€ relatifs à des contentieux immobiliers, 131 K€ concernant le contrôle fiscal et 14 K€ concernant des risques sur impayés de charges gérés par des tiers.

<sup>(3)</sup> La provision pour sur couverture sur les trois Swaps liés à la restructuration de la dette a été réactualisée pour un montant de 18 682 K€.

<sup>(4)</sup> La provision liée à des participations concerne les titres de la SNC Late.

<sup>(5)</sup> Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement à notre partenaire dans l'OPCI CB21. En l'absence de dividende au début de l'opération, la provision pour charges de 2 449 K€ constituée en 2010 a été reprise suite à l'activation de la garantie par le partenaire. Une provision complémentaire de 1 243 K€ a été constatée dans les comptes sociaux au 31/12/2011 pour actualiser la garantie jusqu'à son échéance.

<sup>(6)</sup> La provision pour indemnité de fin de carrière est calculée salarié par salarié, selon une méthode actuarielle réalisée par Altia tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel. Le taux d'actualisation retenu par l'actuaire est de 4%.

<sup>(7)</sup> La provision pour impôt générée lors de la fusion de l'ex-Bail-Investissement avec l'ex-Sélectibail (488K€) pour la réévaluation des immobilisations a été intégralement reprise ainsi que la provision pour impôt corton (529 K€) intégrée dans les comptes de Foncière des Régions suite à la TUP.

<sup>(8)</sup> En application du CRC 00-06 sur les passifs et de l'avis du CNC 2004-05 du 25 mars 2004, les médailles du travail ont été provisionnées dans les comptes sociaux à compter de 2004. La provision pour médailles du travail a été calculée salarié par salarié selon une méthode actuarielle présentée dans le rapport Altia tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel. Le taux d'actualisation retenu par l'actuaire est 4%.

## Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres		31/12/2011	31/12/2010
Taux d'actualisation		4%	3,60%
Taux annuel d'inflation			
Évolution annuelle des salaires	Cadres	4%	4%
	Non-cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)		47,56%	48,17%
Table de mortalité		TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		6,33% (20 ans)	7,55% (20 ans)
		6,33% (30 ans)	7,55% (30 ans)
		6,33% (40 ans)	7,55% (40 ans)
		0% (50 ans)	0% (50 ans)
Nature du départ en retraite		À l'initiative du salarié	À l'initiative du salarié

<sup>(9)</sup> La Provision d'un montant de 4 163 K€ correspond à la charge sur actions propres destinées à être attribuées aux salariés sur la base des plans d'actions gratuites en cours ; cette provision est étalée sur la durée des plans (3 et 4 ans).

### 3.5.3.6. Dettes

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2011	Montant à moins de 1 an	Montant à plus de 1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Montant brut au 31/12/2010
Emprunt obligataire convertible <sup>(1)</sup>	549 999			549 999	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	758 816	77 665	618 512	62 638	976 257
Emprunts, dettes financières diverses	460 261				476 021
Avances et acomptes sur commandes	21 902				17 848
Fournisseurs et comptes rattachés	5 875				5 379
Dettes fiscales et sociales <sup>(3)</sup>	15 724				15 656
Dettes/immobilisations et comptes rattachés	609				676
Autres dettes <sup>(4)</sup>	8 559				8 042
<b>TOTAL</b>	<b>1 821 745</b>	<b>77 665</b>	<b>618 512</b>	<b>612 637</b>	<b>1 499 879</b>

<sup>(1)</sup> Foncière des Régions a réalisé, le 16 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 01/01/2017, lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette.

Type de l'emprunt obligataire	ORNANE
Date d'émission	24 mai 2011
Montant de l'émission (en millions d'euros)	550
Prix d'émission/conversion	86
Taux de conversion	1
Nombre de titres émis	6 405 777
Taux nominal	3,34%
Date d'échéance	17 janvier 2017

<sup>(2)</sup> Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- le capital restant dû sur les emprunts souscrits et sur les lignes de crédit s'élève à 722 825 K€. Le montant des emprunts souscrits et des tirages de lignes de crédit s'élèvent à 77 076 K€ et les remboursements à 296 184 K€
- intérêts courus non échus pour 12 732 K€
- soldes créditeurs de banque pour 22 989 K€
- agios bancaires pour 270 K€.

<sup>(3)</sup> Détail du poste « Dettes fiscales et sociales » :

- TVA pour 9 133 K€
- charges sociales/salaires pour 2 719 K€
- frais de personnel pour 2 007 K€
- provision/intéressement et abondement pour 1 239 K€
- Organig pour 127 K€
- charges fiscales pour 499K€.

<sup>(4)</sup> Le poste « Autres dettes » correspond aux soldes des comptes de Gestion déléguée et d'indivision.

#### 3.5.3.6.1. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2011, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit Corporate sont tous respectés : LTV ≤ 65%, ICR ≥ 190%.

### 3.5.3.7. Comptes de charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Factures non parvenues	5 450	4 261
Congés payés	1 076	1 158
Autres charges fiscales et sociales	3 755	3 776
Autres charges à payer	1 386	641
Intérêts courus bancaires – Agios	272	109
Intérêts courus et non échus sur emprunts	12 731	1 647
Intérêts courus sur participations	31	70
<b>TOTAL</b>	<b>24 701</b>	<b>11 662</b>

### 3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat net comptable 2011 correspond à un bénéfice de 113 562 K€ contre un bénéfice de 111 137 K€ en 2010.

#### 3.5.4.1. Résultat courant

##### 3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
<b>Recettes locatives</b>	<b>52 190</b>	<b>50 380</b>
Logements	195	157
Tertiaire	45 020	33 144
Logistique	1 061	944
Crédit-bail	5 914	16 135
<b>Prestations de services</b>	<b>25 526</b>	<b>26 660</b>
<b>TOTAL</b>	<b>77 716</b>	<b>77 040</b>

### 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)	31/12/2011
<b>Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitations</b>	<b>3 215</b>
Syndicat des bâtiments D	22
Contrôle fiscal	131
CRCAM – Toulouse	118
Indemnités de départ à la retraite	41
Médailles du travail	27
Sophia-Antipolis	413
Charges sur actifs gérés à l'extérieur	14
Garantie de rendement	2 449
<b>Reprises de provisions sur immobilisations corporelles</b>	<b>988</b>
<b>Reprises de provisions pour créances douteuses</b>	<b>398</b>
<b>Transferts de charges</b>	<b>7 279</b>
Avantages en nature accordés aux salariés	134
Droits d'enregistrement titres Foncière Europe Logistique	5
Indemnité ART 700	20
Frais suite à la mise en place de financements	2 468
Frais sur l'ORNANE	4 647
Frais de véhicules	5
<b>TOTAL</b>	<b>11 880</b>

### 3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Autres achats et charges externes	26 654	22 328
Impôts taxes et versements assimilés	7 605	8 737
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	25 795	19 220
Dotations aux amortissements et provisions <sup>(2)</sup>	22 143	26 359
Autres charges d'exploitation	3 272	3 835
<b>TOTAL</b>	<b>85 469</b>	<b>80 479</b>

<sup>(1)</sup> Les frais de personnel incluent en 2011 le coût d'attribution des actions gratuites aux salariés pour 5 905 K€ qui a pour contrepartie un transfert de charges financières équivalentes.

<sup>(2)</sup> Détail des amortissements et provisions :

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Amortissements sur actifs d'exploitation & incorporels	3 804	3 463
Amortissements sur immeubles locatifs	15 088	15 358
Amortissements des matériels et mobiliers	418	427
<b>Sous-total amortissements</b>	<b>19 310</b>	<b>19 248</b>
Dépréciations des comptes clients	663	489
Dépréciations des immobilisations	0	4 047
Provisions pour charges	2 170	2 575
<b>Sous-total provisions</b>	<b>2 833</b>	<b>7 111</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22 143</b>	<b>26 359</b>

## 3.5.4.2. Résultat financier

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
<b>Produits financiers de participations</b>	<b>213 408</b>	<b>236 160</b>
Dividendes reçus des filiales et participations <sup>(1)</sup>	213 649	236 060
Produits financiers sur cautions données <sup>(3)</sup>	- 240	100
<b>Prêts et produits assimilés</b>	<b>3 002</b>	<b>8 269</b>
Revenus des prêts au personnel	4	4
Revenus des prêts aux filiales <sup>(4)</sup>	2 861	8 185
Revenus des autres prêts	137	80
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>49 814</b>	<b>20 293</b>
Intérêts des comptes courants/groupe <sup>(2)</sup>	4 976	3 472
Produits sur Swap	8 838	3 026
Autres produits	11 909	6 463
Bonis de fusion <sup>(5)</sup>	24 091	7 332
<b>Reprise sur provisions et transferts de charges</b>	<b>31 182</b>	<b>370 852</b>
Reprises de provisions R&C financiers	3 672	5 795
Reprises de provisions/immobilisations financières <sup>(8)</sup>	21 604	365 057
Transferts de charges financières <sup>(9)</sup>	5 905	0
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières</b>	<b>75</b>	<b>250</b>
<b>Total des produits financiers</b>	<b>297 482</b>	<b>635 823</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>	<b>82 820</b>	<b>4 969</b>
Provisions pour risques financiers	18 682	565
Dépréciations des actions propres <sup>(7)</sup>	4 163	0
Provisions sur immobilisations financières <sup>(8)</sup>	55 740	2 282
Autres provisions financières	4 235	2 122
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>102 294</b>	<b>107 696</b>
Intérêts des emprunts	28 125	19 365
Intérêts des comptes courants/groupe <sup>(2)</sup>	10 886	6 888
Intérêts bancaires et opérations de financements	54 071	81 443
Malis de fusion <sup>(6)</sup>	9 212	0
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières</b>	<b>1 742</b>	<b>0</b>
<b>Total des charges financières</b>	<b>186 856</b>	<b>112 665</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>110 626</b>	<b>523 158</b>

<sup>(1)</sup> Détail des dividendes reçus des filiales :

Sociétés distributrices (En milliers d'euros)	Dividendes reçus en 2011	Dividendes reçus en 2010
Foncière des Régions Deutschland		148
SCI Mareville	297	0
SCI Belvédère II	31	32
Fédération	23	21
GFR Ravinelle	130	1 500
FDM Gestion	290	1 026
GFR Externalisation	24 973	35 127
Télimob Paris SARL		1 993
Télimob Nord SARL *		4 882
Télimob Rhône-Alpes SARL *		3 859
Télimob Sud-Ouest SARL *		4 672
Télimob Est SARL *		3 034
Télimob PACA SARL *		7 820
Télimob Ouest SARL *		6 523
Ruhl Côte d'Azur	1 500	3 000
Omega C	1 500	
FDR7	3 879	2 197
SCI Esplanade Belvédère	19	0
SNC Comédie	1	1
GFR Blériot	3 870	934
Beni Stabili	21 440	19 509
Foncière des Murs SCA	20 512	17 526
Foncière Europe Logistique	15 967	
Altarea	9 824	8 842
Technical SAS	77 606	82 437
Technical Property Fund 1	1 244	1 208
Toulouse Blagnac		150
Tostel	150	0
SCI Atlantis	2 751	2 997
SCI Iméfa 127	5 431	5 472
Urbis Park	1 957	0
SAS Quai de Dion Bouton	768	785
Gespar		6
Foncière Développement Logements	19 485	20 358
Autres	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>213 649</b>	<b>236 060</b>

\* Titres apportés à GFR Externalisation en 2010.

<sup>(2)</sup> La trésorerie du groupe est centralisée et gérée dans le cadre de conventions de trésorerie qui prévoient une rémunération des sommes prêtées sur la base d'une référence de taux de marché. Cette centralisation ne s'applique pas aux structures de l'activité d'externalisation.

<sup>(3)</sup> La caution accordée par la société aux filiales du groupe SAS Blériot donne lieu à une facturation de 0,20% l'an sur le montant du concours bancaire résiduel garanti.

<sup>(4)</sup> Foncière des Régions finance une partie des besoins financiers de ses filiales par des prêts chirographaires.

<sup>(5) et (6)</sup> Boni et mali de fusion :

(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)
SCI Mareville		283		
SCI Esplanade Belvédère 3		22		
SAS Coetlosquet	373			2 322
SAS Quai de Dion Bouton	7 665			
Akama *		8 907	13 914	
SNC Cortone	8 786			
SNC Caudron	7 267			
<b>TOTAL</b>	<b>24 091</b>	<b>9 212</b>	<b>13 914</b>	<b>2 322</b>

\* Cette opération a été réalisée à la valeur comptable et a généré un mali de fusion de 37 902 K€. Ce mali est décomposé en :

- un mali technique de 28 995 K€ affecté aux titres Latecoere (13 914 K€), et aux titres Caudron (6 383 K€) et Cortone (8 697 K€) eux-mêmes fusionnés ensuite dans Foncière des Régions, ces fusions ayant alors généré des bonis de fusion pour respectivement 7 267 K€ et 8 786 K€

- un mali comptabilisé en charges pour 8 907 K€.

<sup>(7)</sup> Cette provision correspond à la charge sur actions propres destinées à être attribuées aux salariés sur la base des plans d'actions gratuites en cours ; cette provision est étalée sur la durée du plan (3 et 4 ans)

<sup>(8)</sup> Cette provision correspond aux dépréciations sur immobilisations financières soit 55 301 K€ (3.5.3.2.) et sur actions propres 439 K€ (contrat de liquidité, croissance externe et en attente d'attribution aux salariés sur les plans futurs d'actions gratuites).

<sup>(9)</sup> Les frais de personnel incluent en 2011 le coût d'attribution des actions gratuites aux salariés pour 5 905 K€ qui a pour contrepartie un transfert de charges financières équivalentes.

### 3.5.4.3. Résultat exceptionnel

Produits (En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Charges	31/12/2011	31/12/2010
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>1 283</b>	<b>8 666</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>186</b>	<b>1 059</b>
Régularisation récupération TVA	44	1 220	TVA	15	
Débits Pénalités perçus			Amendes – pénalités fiscales	53	
Récup/créances clients	152	324			
Produits exceptionnels divers	26	133	Charges exceptionnelles diverses	100	282
Produits exceptionnels sur crédit-bail	1 061	297	Charges exceptionnelles sur crédit-bail	2	596
Indemnités d'assurances suite à sinistre sur Immeuble		6 692	Charges exceptionnelles sur location simple	16	181
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>52 433</b>	<b>455 470</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>66 894</b>	<b>901 860</b>
Produits exceptionnels sur cession de constructions	6 730	9 335	Valeur comptable des constructions cédées	5 088	7 070
Produits sur levées de crédit-bail	7 496	12 485	VNC des levées de crédit-bail	21 815	43 269
			Impact cession sur mali		330
Produits exceptionnels sur cessions de titres	38 106	432 805	Valeur comptable des titres cédés	39 197	850 392
Produits exceptionnels divers	101	845	Charges exceptionnelles diverses	794	799
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>18 219</b>	<b>35 643</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>6 595</b>	<b>16 301</b>
Provisions amortissements dérogatoires	580	11	Amortissements dérogatoires	4 913	11 301
Reprises provisions Art. 64	13 609	30 181	Dotations aux provisions Art. 64	1 086	4 336
Reprises provisions Art. 57	3 371	2 359	Dotations aux provisions Art. 57	372	629
Reprises provisions Arcole	171	2 231	Dotations aux provisions Arcole	6	6
Reprises provisions constructions		213	Dotations aux amortissements exceptionnelles	218	29
Provisions pour impôts	488	648	Provisions pour impôts latents		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>71 935</b>	<b>499 779</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>73 675</b>	<b>919 220</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 1 740</b>	<b>- 419 441</b>			

### 3.5.4.4. Impôt sur les bénéfices

Foncière des Régions est soumise au régime SIIC ; le secteur taxable dégage un déficit fiscal de 2 701 631 € au titre de l'exercice 2011.

### 3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

Un déficit fiscal reportable a été déterminé au 31 décembre 2011 pour un montant de 253 796 857 €.

## 3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 3.5.5.1. Engagements donnés

- Foncière des Régions s'est portée caution solidaire des filiales de GFR Bleriot pour une partie des emprunts qu'elles ont souscrits. Le capital restant dû au 31 décembre 2011 s'établit à 9 540 K€ pour les filiales de GFR Bleriot.

- Foncière des régions et ses filiales ont nanti 26,70% des titres Foncière Développement Logements, 17,10% des titres Foncière des Murs et 100% des parts sociales GFR Kléber.
- Liste des hypothèques et nantissements sur les actifs.

#### Liste des hypothèques et nantissements sur les actifs

Nom de l'actif	Ville	Catégorie principale	Dette adossée	Type de garantie
<b>PORTEFEUILLE SÉVILLE</b>				
Guesde	Levallois-Perret	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Rouget de l'Isle	Issy-les-Moulineaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Victor Hugo	Issy-les-Moulineaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Peripolis 1	Fontenay-sous-Bois	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Saulnier	Meudon-la-Forêt	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Carnot	Fontenay-sous-Bois	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Dion Bouton	Puteaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Cassiopée	Chessy	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Sirius	Chessy	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Arcuriale – Zac Delory	Lille	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
St-Ouen – Victor Hugo	Saint-Ouen	Local PME / PMI	Natixis 850 M€	Hypothèques
St-Ouen – Victor Hugo	Saint-Ouen	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
St-Ouen	Saint-Ouen	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
<b>AUTRES</b>				
Saint-Jean – Raugraff	Nancy	Bureau	BNP 6,1 M€	Privilège Prêteur Denier
Boulevard du 11 Novembre	Villeurbanne cedex	Bureau	CAL 12,7 M€	Hypothèques
Metz – Résidence Bossuet	Metz	Logement	CAL 12,7 M€	Hypothèques
Metz – Résidence Bossuet	Metz	Logement	CAL 12,7 M€	Hypothèques

#### 3.5.5.1.1. Les Swaps

Emprunteur à taux variable, Foncière des Régions est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (Swaps, Caps et Floors).

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 (En milliers d'euros)	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur
20/07/2006	20/01/2012	Swap	Cicest	4,16%	20 512	- 28
20/07/2006	20/01/2012	Swap	Cicest	4,16%	17 640	- 24
03/01/2001	04/01/2016	Swap	Calyon	5,43%	4 319	164
01/04/2002	02/04/2012	Swap	CIC Est	4,98%	8 930	675
31/05/2006	30/11/2016	Swap	Société Générale	4,22%	25 000	- 3 506
31/05/2006	30/11/2016	Swap	Société Générale	4,19%	150 000	- 21 914
29/06/2007	30/12/2016	Swap	Société Générale	4,33%	100 000	- 13 791
30/03/2009	30/12/2016	Swap	BNP	4,37%	100 000	- 13 974
29/12/2006	31/12/2019	Swap	Natixis	2,32%	150 000	- 20 199
21/10/2008	21/01/2014	Swap	CIC Est	4,99%	1 520	- 95
21/10/2008	21/01/2014	Swap	CIC Est	4,99%	1 767	- 110
07/08/2009	29/12/2017	Swap	Calyon	3,25%	100 000	- 17 922
31/12/2012	29/12/2017	Swap	Calyon	4,00%	240 000	- 34 005
31/12/2010	31/12/2018	Swap	Natixis	3,47%	75 000	- 9 456
31/12/2010	31/12/2019	Swap	Natixis	3,47%	75 000	- 9 930
30/11/2010	30/11/2016	Swap	HSBC	1,90%	150 000	19 427
30/11/2010	30/11/2020	Swap	HSBC	2,45%	150 000	- 22 546
30/09/2011	30/12/2016	Swap	Dexia	1,83%	100 000	13 976
30/09/2011	31/12/2020	Swap	Dexia	2,47%	100 000	- 14 172
30/09/2011	30/12/2016	Swap	HSBC	1,95%	100 000	13 793
30/09/2011	31/12/2020	Swap	HSBC	2,63%	100 000	- 14 717
20/01/2012	20/07/2020	Swap	CM CIC	2,24%	25 000	- 2 151
20/01/2012	20/07/2016	Swap	CM CIC	1,72%	13 000	- 172
29/12/2011	31/12/2012	Swap	HSBC	1,05%	100 000	3 751
29/12/2011	31/12/2012	Swap	HSBC	1,05%	100 000	- 97
<b>TOTAL FONCIÈRE DES RÉGIONS</b>					<b>2 007 688</b>	<b>- 147 022</b>

### 3.5.5.1.2. Les Caps et Floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat de Caps et Floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de Caps et Floors :

Date de début (En milliers d'euros)	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur
10/02/2003	11/02/2013	A – Cap	Dexia	5,50%	38 000	0
03/01/2005	03/01/2012	A – Cap	West LB	4,15%	20 000	0
30/08/2010	30/11/2016	V – Cap	Calyon	4,19%	150 000	- 680
31/05/2010	30/11/2016	V – Cap	Calyon	4,22%	50 000	- 223
30/12/2011	31/12/2018	A – Cap	BNP	3,25%	75 000	- 1 476
30/12/2011	31/12/2018	A – Cap	BNP	3,25%	75 000	- 1 511
30/06/2011	28/06/2013	A – Floor	CIC Est	2,50%	125 000	2 804

### 3.5.5.1.3. Droit individuel à la formation (Avis n° 2004-F CU CNC)

Volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF : 11 648,50 heures.

Volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à une demande acceptée : 11 648,50 heures.

### 3.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

#### 3.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice

	2011	2010
Cadres	106	111
Agents de maîtrise	19	22
Employés	6	6
Gardiens d'immeubles	0	1
<b>TOTAL HORS APPRENTIS</b>	<b>131</b>	<b>140</b>
Apprentis	4	3
<b>TOTAL</b>	<b>135</b>	<b>143</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2011 s'élève à 142 personnes, dont 138 contrats à durée indéterminée.

#### 3.5.6.2. Rémunérations des organes d'Administration et de Direction

Les membres du directoire ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis ceux dus dans le cadre de leur contrat de travail.

Une indemnité en cas de départ non volontaire sera accordée aux dirigeants suivants :

##### 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 411 000 €.

- Christophe Kullman (Président du Directoire jusqu'au 31 décembre 2011, devenu Directeur Général) : l'indemnité sera calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois

##### 3.5.6.2.2. Rémunérations des membres du Directoire

Les membres du Directoire de Foncière des Régions ont perçu une rémunération globale de 1 702 K€ au titre de leur fonction.

- Olivier Estève (Membre du Directoire jusqu'au 31 janvier 2011, devenu 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.

#### 3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci après concernent les principales parties liées

##### Détail des transactions avec les parties liées

Partenaires (En milliers d'euros)	Qualité du Partenaire	Résultat d'exploitation	Créances et Dettes	Nature de la transaction
Foncière Développement Logements	Filiale	1 913	- 67	Frais Support et frais de personnel
Foncière Europe Logistique	Filiale	1 081	109	Frais Support
Foncière des Murs	Filiale	2 561	287	Frais Support et frais de personnel
Beni Stabili SPA	Filiale	1 224	1 200	Frais Support

### 3.5.6.4. Options de souscription d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L. 225-17 à L. 225-85 du Code de commerce à consentir, au bénéfice des membres du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 225-80, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions préalablement rachetées par la société.

	2005	2006	2007
Nombre d'options exerçables	126 358	150 858	234 925
Montant	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
Prix de l'exercice	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Prix réajusté (12/2009)	62,45 €	89,42 €	97,40 €
<b>Prix réajusté (06/2010)</b>	<b>56,48 €</b>	<b>80,87 €</b>	<b>88,08 €</b>
<b>Prix réajusté (06/2011)</b>	<b>54,81 €</b>	<b>78,48 €</b>	<b>85,48 €</b>
Nombre d'options exercées	30 100	0	0
Actions annulées	18 880	34 616	35 950
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 31/12/2009 avant ajustement	92 677	208 919	407 894
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 31/12/2009 après ajustement	92 664	209 690	409 757
Actions exercées du 01/01 au 07/06/2010	15 145	0	0
Actions annulées du 01/01 au 07/06/2010	612	3 799	4 500
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 20/06/2010 avant ajustement	70 943	184 170	379 737
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 20/06/2010 après ajustement	78 877	205 070	421 392
Actions exercées du 20/06 au 31/12/2010	10 198	0	0
Actions annulées du 20/06 au 31/12/2010	360	3 967	6 951
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 31/12/2010	64 139	186 365	395 736
Actions exercées du 01/01 au 02/06/2011	5 638	0	0
Actions annulées ou réactivées du 01/01 au 02/06/2011	- 644	238	224
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 02/06/2011 avant ajustement	55 123	177 111	386 258
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 03/06/2011 après ajustement	56 789	182 505	398 136
Actions exercées du 03/06 au 30/06/2011			
Actions annulées du 03/06 au 30/06/2011	882	1 175	2 007
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 30/06/2011	54 351	178 892	392 516
Actions exercées du 01/07 au 31/12/2011	356		
Actions annulées du 01/07 au 31/12/2011		2 575	6 306
<b>Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 31/12/2011</b>	<b>53 995</b>	<b>175 961</b>	<b>383 279</b>
<b>Période d'exercice</b>	<b>À compter du 15/06/2007 jusqu'au 25/05/2012</b>	<b>À compter du 06/07/2008 jusqu'au 06/07/2013</b>	<b>À compter du 12/10/2009 jusqu'au 12/10/2014</b>

### 3.5.6.5. Actions gratuites

En 2011, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

(En euros)	2011		
	France		Italie/Allemagne
Date d'attribution	21/02/2011	09/11/2011	09/11/2011
Nombre d'actions attribuées	275 721	28 400	5 650
Cours de l'action à la date d'attribution	76,65	49,76	49,76
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	4 ans
Dividende par action 2010	4,20	4,20	4,20
Valeur actuarielle de l'action, nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	64,32	37,43	33,55
Valeur actuarielle de l'action, nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition, et du turnover <sup>(1)</sup>	55,15	32,09	27,33

<sup>(1)</sup> Ces valeurs sont celles retenues pour l'assiette des cotisations sociales.

### 3.5.6.6. Evénements postérieurs à la clôture

Foncière des Régions a cédé, le 16 janvier 2012, 173 913 titres de participations Altarea, abaissant ainsi sa détention dans ce groupe de 1 228 046 titres à 1 054 133 titres, soit 10,36% du capital. Par ailleurs, le 2 février 2012, la société FDR3, détenue à 100% par Foncière des Régions, a informé le président du Conseil de Surveillance de la société Altarea de la démission de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance.

## 3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncières 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 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 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. 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 l'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, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation 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 participations sont évalués selon les modalités présentées en note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Paris-La Défense, le 19 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHESE**  
MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG  
SOPHIE DUVAL

**MAZARS**  
DENIS GRISON  
ODILE COULAUD

## 3.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

### Exercice clos le 31 décembre 2011

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 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.

### 1. Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

#### 1.1. Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

##### 1.1.1. Convention de cession d'actions Foncière des Murs avec ACM Vie

###### Personnes concernées

- Actionnaire concerné : la société ACM Vie détenant plus de 10% du capital de votre société

###### Nature et objet

- Convention de cession hors marché réglementé par la société ACM Vie à la société Foncière des Régions le 3 août 2011 de 500.000 actions Foncière des Murs

###### Modalités

Votre société a conclu en date du 3 août 2011, une convention de cession hors marché réglementé de 500.000 actions Foncière des Murs au prix unitaire de 22 euros. Cette convention a été autorisée par la Conseil d'Administration de votre société du 26 juillet 2011.

Le montant versé par votre société au titre de l'opération s'élève à 11 000 K€.

##### 1.1.2. Convention de frais de réseau avec la société Foncière Europe Logistique

###### Personnes concernées

- Administrateurs et dirigeants concernés : M. Christophe Kullman, et M. Olivier Estève

###### Nature et objet

- Avenant n° 1 à la convention de frais de réseau du 5 juin 2009 conclu entre les sociétés Foncière des Régions et Foncière Europe Logistique le 7 décembre 2011

###### Modalités

Votre société a facturé à la société Foncière Europe Logistique des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5%.

Votre Conseil d'Administration du 9 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

Le montant facturé par votre société pour l'exercice 2011 s'élève à 1 126 K€.

### 1.1.3. Convention de frais de réseau avec la société Foncière des Murs

#### Personnes concernées

- Actionnaires concernés : les sociétés ACM Vie, GMF Vie et Prédica détenant plus de 10% du capital de votre société
- Administrateurs concernés : M. Christophe Kullman, Olivier Estève

#### Nature et objet

- Avenant n° 1 à la convention de frais de réseau du 5 juin 2009 conclu entre les sociétés Foncière des Régions et Foncière des Murs le 7 décembre 2011

#### Modalités

Votre société a facturé à la société Foncière des Murs des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5%.

Votre Conseil d'Administration du 9 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

À ce titre, le montant facturé par votre société pour l'exercice 2011 s'élève à 2 406 k€

### 1.1.4. Convention de frais de réseau avec la société Foncière des Régions Développement

#### Personnes concernées

- Administrateur concerné : M. Christophe Kullman

#### Nature et objet

- Avenant n° 1 à la convention de frais de réseau du 15 décembre 2009 conclu entre les sociétés Foncière des Régions et Foncière des Régions Développement le 7 décembre 2011

#### Modalités

Votre société a facturé à la société Foncière des Régions Développement des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5%.

Votre Conseil d'Administration du 9 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

À ce titre, le montant facturé par votre société pour l'exercice 2011 s'élève à 633 K€.

### 1.1.5. Convention de frais de réseau avec la société GFR Property

#### Personnes concernées

- Administrateur concerné : M. Christophe Kullman

#### Nature et objet

- Avenant n° 1 à la convention de frais de réseau du 15 décembre 2009 conclu entre les sociétés Foncière des Régions et GFR Property le 7 décembre 2011

#### Modalités

Votre société a facturé à la société GFR Property des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5%.

Votre Conseil d'Administration du 9 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

À ce titre, le montant facturé par votre société pour l'exercice 2011 s'élève à 2 661 K€.

#### 1.1.6. Convention de frais de réseau avec la société Urbis Park

##### Personnes concernées

- Administrateur concerné : M. Christophe Kullman

##### Nature et objet

- Avenant n° 1 à la convention de frais de réseau du 14 décembre 2009 conclu entre les sociétés Foncière des Régions et Urbis Park le 7 décembre 2011

##### Modalités

Votre société a facturé à la société Urbis Park des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5%.

Votre Conseil d'Administration du 9 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

Le montant facturé par votre société pour l'exercice 2011 s'élève à 452 K€.

#### 1.1.7. Convention de frais de réseau avec la société Foncière Développement Logements

##### Personnes concernées

- Actionnaires concernés : les sociétés Foncière des Régions, GMF Vie et Prédica détenant plus de 10% du capital de votre société
- Administrateurs concernés : MM. Christophe Kullman, et Bertrand De Feydeau

##### Nature et objet

- Avenant n° 1 à la convention de frais de réseau du 5 juin 2009 conclu entre les sociétés Foncière des Régions et Foncière Développement Logement le 7 décembre 2011

##### Modalités

Votre société a facturé à la société Foncière Développement Logements des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5%.

Votre Conseil d'Administration du 9 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

À ce titre, le montant facturé par votre société pour l'exercice 2011 s'élève à 1 867 K€.

#### 1.1.8. Convention de frais de réseau avec la société Beni Stabili

##### Personnes concernées

- Administrateurs et dirigeants concernés : MM. Jean Laurent, Leonardo Del Vecchio, Christophe Kullman, Aldo Mazzocco et Olivier Estève

##### Nature et objet

- Avenant n° 1 à la convention de frais de réseau du 5 juin 2009 conclu entre les sociétés Foncière des Régions et Beni Stabili le 7 décembre 2011

##### Modalités

Votre Conseil d'Administration du 9 novembre 2011 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de frais de réseau qui a été signé le 7 décembre 2011. Une nouvelle clé de répartition a été définie selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante. Cet avenant intègre également une clause de refacturation d'actions gratuites.

Cette convention n'a pas produit d'effet au titre de l'exercice 2011.

### 1.2. Convention conclue depuis la clôture

Nous avons été avisés de convention de cession d'actions Altarea à la société Predica, conclue depuis la clôture de l'exercice écoulé. Cette convention a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration du 9 novembre 2011.

##### Personnes concernées

- Actionnaire concerné : la société Prédica détenant plus de 10% du capital de votre société
- Administrateurs concernés : M. Christophe Kullman

#### Nature et objet

- Convention de cession des actions Altarea à la société Predica

#### Modalités

Le 16 janvier 2012, votre société a cédé à la société Predica un bloc de 173 913 actions Altarea au prix de 115€. Votre Conseil d'Administration du 26 juillet 2011 a autorisé la cession des actions Altarea à la société Predica.

À ce titre, le montant facturé par votre société au titre de cette cession s'élève à 20 000 K€.

### 1.3. Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

#### 1.3.1. Convention d'assistance à la mise en place du financement « PEI »

##### Personnes concernées

- Actionnaires concernés : les sociétés Foncière des Régions, ACM Vie, et Prédica détenant plus de 10% du capital de votre société
- Administrateurs concernés : M. Christophe Kullman, Olivier Estève

##### Nature et objet

- Convention d'assistance à la mise en place du financement « PEI » conclue le 6 septembre 2011

##### Modalités

Une convention d'assistance à la mise en place du financement « PEI » a été conclue le 6 septembre 2011 avec la société Foncière des Murs. Dans ce cadre, votre société assiste la société Foncière des Murs dans le montage et la mise en place du financement de l'opération « Pei » consistant en l'acquisition, dans le cadre d'un partenariat, d'environ 33 hôtels à l'enseigne Campanile situés en France. La rémunération des prestations de services de votre société est établie sur la base d'un montant forfait de 150.000 € hors taxe.

À ce titre, le montant facturé à votre société au titre de l'exercice 2011 s'élève à 150.000 €.

Cette convention n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre Conseil de Surveillance par omission.

## 2. Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### 2.1. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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.

#### 2.1.1. Indemnités de départ des dirigeants

- Engagement de verser à M. Christophe KULLMANN, sous réserve de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives prévues, une indemnité en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général 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. L'indemnité avait été mise en place en 2010 par Conseil de Surveillance et demeure inchangée : indemnité de départ calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois.

#### 2.1.2. Avec la société FDR7 EURL

- Convention de subordination conclue le 29 janvier 2010 entre les sociétés Foncière des Régions, Foncière des Régions 7 EURL et deux établissements financiers Banque de l'Economie du Commerce (BECM) et DEXIA Crédit Local. Cette convention n'est pas rémunérée.

**2.1.3. Conventions de frais de réseau avec ses filiales**

Votre société a facturé à ses des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés par cette dernière, majorés d'une marge de 5%. Les montants facturés par votre société au titre de ces conventions sont les suivants :

<b>SOCIÉTÉ</b>	<b>Montant facturé par votre société, K€</b>
FDM Gestion, détenue à 100%	200
FEL Gestion, détenue à 100%	200

**2.1.4. Conventions de prestation de services**

Votre société a conclu des conventions de prestations de services avec plusieurs filiales. Les montans facturés par votre société au titre de ces conventions sont les suivants :

<b>SOCIÉTÉ</b>	<b>Montant facturé par votre société, K€</b>
SCI Gespar	22
FDL Deutschland	22
Beni Stabili	1 224

**2.1.5. Convention de mise à disposition de personnel**

Votre société a conclu des conventions de disposition de personnel avec plusieurs filiales. Les montants facturés par votre société au titre de ces conventions sont les suivants :

<b>SOCIÉTÉ</b>	<b>Personne concernée</b>	<b>Date</b>	<b>Montant facturé par votre société, en K€</b>
FDL	M. Thierry Beaudemoulin, en qualité de Directeur général	Jusqu'au 1 <sup>er</sup> mars 2011	46

Fait à Courbevoie et Paris-La Défense, le 19 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

**MAZARS**

DENIS GRISON

ODILE COULAUD

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG

SOPHIE DUVAL

## 3.8. PROJET DE RÉOLUTIONS

### 3.8.1. ORDRE DU JOUR

#### 3.8.1.1. À titre Ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2011 – Quitus.
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2011.
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes.
- Option pour le paiement du dividende en actions.
- Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.
- Nomination d'administrateurs.
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire.
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

#### 3.8.1.2. À titre Extraordinaire

- Délégation de compétence donnée 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 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 valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, 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.
- Pouvoirs pour formalités.

### 3.8.2. TEXTE DES RÉOLUTIONS

#### 3.8.2.1. À titre Ordinaire

##### Première résolution

##### Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2011 – Quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration, et connaissance prise du rapport 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 2011, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 113 562 173,25 €.

L'Assemblée Générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne aux membres du Conseil d'Administration, au Directeur Général ainsi qu'aux Directeurs Généraux Délégués, quitus de leur gestion pour l'exercice écoulé.

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 2011

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2011, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que leurs annexes, 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 2011 qui s'établit à 349 507 000 €.

### 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 :

- (i) d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 113 562 173,25 €, de la manière suivante :
  - 7 146,60 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social, soit 16 484 638,50 €
  - 113 555 026,65 € à la distribution d'un dividende
- (ii) de procéder également à la distribution d'une somme de 117 229 912,35 € prélevée :
  - sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 2 322 322,88 € à 0 €
  - sur le compte « Autres réserves écarts de réévaluation » qui sera ainsi ramené de 739 694,87 € à 0 €
  - sur le compte « Primes d'apport » qui sera ainsi ramené de 333 749 773,94 € à 219 581 879,34 €.

Ainsi, chaque action recevra un dividende de 4,20 €.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à prélever sur le compte « Primes d'apport », les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription qui serait effectué avant la date de mise en paiement du dividende.

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%
2008	Courant	5,30 €	5,30 €	-
2009	Courant	5,10 €	1,99 €	3,11 €
	Exceptionnel	1,80 €	-	1,80 €
2010	Courant	4,20 €	2,05 €	2,15 €

### Quatrième résolution

#### Option pour le paiement du dividende en actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration, décide, conformément aux dispositions des articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et de l'article 27.2 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide :

- que le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende est fixé à 95% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée diminuée du montant du dividende net, et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur

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 29 mai 2012.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2011, soit 54 948 795 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 230 784 939,00 €. 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. Cet abattement reste applicable, le cas échéant, dans les autres cas (article 158-3-2° du Code général des impôts).

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 114 167 894,60 € sur le compte « Primes 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 113 555 026,60 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° *quater* du Code général des impôts s'élève à 0 €.

- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 3 mai 2012 jusqu'au 16 mai 2012 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 29 mai 2012. Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et
- que si le montant du dividende ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'Assemblée Générale donne 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 résolution, pour effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, pour constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de

l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires, pour modifier les statuts en conséquence et pour procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

### Cinquième résolution

#### Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

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 2011.

### Sixième résolution

#### Nomination de Mme Micaela Le Divelec en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, de nommer à compter de ce jour :

- Mme Micaela Le Divelec, née le 3 juin 1968 à Florence, de nationalité italienne, demeurant en Italie à Florence, en qualité d'administrateur de la société, pour une durée de quatre (4) années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Mme Micaela Le Divelec 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.

### Septième résolution

#### Nomination de M. Christophe Kullmann en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, de nommer à compter de ce jour :

- M. Christophe Kullmann, né le 15 octobre 1965 à Metz, de nationalité française, demeurant en France à Paris, en qualité d'administrateur de la société, pour une durée de quatre (4) années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

M. Christophe Kullmann 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.

### Huitième résolution

#### Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale constate que le mandat du Cabinet Mazars, Commissaire aux comptes titulaire, arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat du Cabinet Mazars en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six (6) années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### Neuvième résolution

#### Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes suppléant

L'Assemblée Générale constate que le mandat de M. Cyrille Brouard, Commissaire aux comptes suppléant, arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de M. Cyrille Brouard en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six (6) années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### Dixième 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 6 mai 2011
- 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 241-6 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 et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achète 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, y compris en période d'offre publique, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables en pareille matière.

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 12<sup>e</sup> 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 irrefragable 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.

### 3.8.2.2. À titre Extraordinaire

#### Onzième résolution

##### Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfiques 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 6 mai 2011
- 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, bénéfiques, 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 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 13<sup>e</sup> à 15<sup>e</sup> 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.

#### Douzième résolution

##### Autorisation 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 6 mai 2011
- 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 10<sup>e</sup> 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 « Primes 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.

### Treizième 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 6 mai 2011
- 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 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 11<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> 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 14<sup>e</sup> résolution, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts 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.

### Quatorzième résolution

#### Délégation de compétence au Conseil d'Administration 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

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 6 mai 2011
- 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, de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, à terme, au capital de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. 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 que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation et de la 13<sup>e</sup> résolution 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 et à la 13<sup>e</sup> 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 à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25 000 000 €). 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 11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> 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 de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription de valeurs mobilières représentatives de créances 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 valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Conseil d'Administration, en application de l'article L. 225-135, 5<sup>e</sup> alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui 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 valeurs mobilières donnant accès 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 émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il sera fait usage de la présente délégation.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission 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 au moins de l'émission décidée et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international.

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 représentatives de créances 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 représentatives de créances donnant accès au capital
- déterminer le nombre de valeurs mobilières représentatives de créances 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 valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital 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 représentatives de créances 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 valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital 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, dans les conditions fixées par la loi, du caractère subordonné ou non des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital, 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.

### Quinzième 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**

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 adhérents 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 6 mai 2011
- 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 11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> 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 et 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, montant 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 prix 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 ;
- 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.

### Seizième 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 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

## 4.1. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE 266

- 4.1.1. Préparation et organisation des travaux  
du Conseil d'Administration 266
- 4.1.2. Le dispositif de contrôle interne  
et la gestion des risques 276

## 4.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-35 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS 283

## 4.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS 284

## 4.1. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 et suivants du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration rend compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, 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 limi-

tation des pouvoirs du Directeur Général, (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.

Ce rapport a été préparé avec l'appui du Directeur Juridique, de la Directrice de l'Audit Interne, de la Directrice des Ressources Humaines, du Directeur Financier et du Secrétaire Général, préalablement à son approbation par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 22 février 2012. Il a été rendu public le 21 mars 2012 lors de sa publication sur le site Internet de la société et fera l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes.

### 4.1.1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée Générale de Foncière des Régions du 31 janvier 2011 a décidé d'adopter la forme de société anonyme à Conseil d'Administration, en lieu et place de celle de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

Le Conseil d'Administration 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 nouvelle 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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, 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. Le Code Afep-Medef peut être consulté sur le site Internet : <http://www.code-afep-medef.com>. La société ne suit pas certaines recommandations de ce code. Les points de divergence font l'objet d'explications figurant sous encadré bleu :

- s'agissant des questions de gouvernance, aux points 4.1.1.1.2 : Composition du Conseil d'Administration, 4.1.1.1.3 : Indépendance des administrateurs, 4.1.1.2.1 Comité d'audit et 4.1.1.2.2 : Comité des Rémunérations et des Nominations, et
- s'agissant des questions de rémunération au point 1.14.1.1.4 du rapport de gestion.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Régions s'appuie également sur les nouveaux statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur

du Conseil d'Administration adopté le 31 janvier 2011, étant précisé que le Règlement Intérieur du Conseil fera l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance. Ces deux documents mis à jour peuvent être consultés sur le site Internet de la société : [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr).

#### 4.1.1.1. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

##### 4.1.1.1.1. 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 se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur contient une liste d'opérations nécessitant l'autorisation préalable par le Conseil.

Le Conseil est tenu informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient de définir 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. Il arrête, le cas échéant, les limitations de pouvoir du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, le Conseil étant libre de modifier à tout moment les pouvoirs attribués au Directeur Général ou aux Directeurs Généraux Délégués.

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 figurent dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en pages 83 et suivantes du paragraphe 1.14.1.1.

#### 4.1.1.1.2. 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 (voir ci-dessous la composition effective).

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Président organise et dirige les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée Générale des actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

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. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux censeurs, étant précisé qu'à ce jour, le Conseil d'Administration ne comprend pas de censeur.

L'Assemblée Générale du 31 janvier 2011 a nommé dix membres pour le nouveau Conseil d'Administration. Cette composition a été choisie pour permettre une meilleure efficacité et des échanges plus fluides. L'âge moyen du Conseil est de 56 ans.

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.

La durée des mandats des administrateurs est de 4 ans. Du fait de l'adoption récente de la nouvelle gouvernance, les mandats des administrateurs viennent tous à échéance à la même date.

Le Conseil d'Administration veillera à favoriser l'échelonnement des mandats des administrateurs lors des prochaines propositions de nominations et/ou de renouvellements, de manière à assurer un renouvellement harmonieux entre nouveaux administrateurs et administrateurs reconduits. Il a notamment, dans sa séance du 22 février 2012, décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires du 25 avril 2012, la nomination de deux nouveaux administrateurs, dont les mandats expireraient en 2016.

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Titre	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat
M. Jean Laurent	Président du Conseil	31/01/2011	2015
M. Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil	31/01/2011	2015
ACM Vie, représentée par Mme Catherine Allonas Barthe	Administrateur	31/01/2011	2015
Aterno, représentée par M. Romolo Bardin	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Jean-Luc Biamonti	Administrateur	31/01/2011	2015
GMF Vie, représentée par M. Lionel Calvez	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Bertrand de Feydeau	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Sergio Erede	Administrateur	31/01/2011	2015
Predica, représentée par M. Jérôme Grivet	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Pierre Vaquier	Administrateur	31/01/2011	2015

La société a pris connaissance des nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils. La proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du Conseil d'Administration s'élève à 10%. La société s'est fixée pour objectif de parvenir rapidement à un meilleur équilibre, en veillant à se conformer aux futures échéances prévues par la recommandation Afep/Medef du 19 avril 2010 qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le Conseil au moins égale à 20% dès avril 2013, proportion portée à 40% en avril 2016. Le Conseil d'Administration, réuni le 22 février 2012, a proposé que, lors de la prochaine Assemblée Générale

Annuelle, Mme Micaela Le Divelec soit désignée en qualité d'administrateur indépendant de la société, portant ainsi la proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents à 17% contre 10% à fin 2011.

Le Conseil comprendrait ainsi 42% de mandataires sociaux de nationalité étrangère, dont quatre Italiens et un Monégasque. Le Conseil d'Administration ne comprend pas de membre élu par les salariés de la société.

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ces mandataires, leurs mandats antérieurs, la date de début et d'expiration de leur mandat, leur âge et le nombre d'actions détenues

dans la société sont indiqués dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration en pages 90 et suivantes du paragraphe 1.14.2.

Au cours de l'exercice, la société a mis en place un parcours d'intégration des administrateurs afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur. Les nouveaux administrateurs qui n'étaient pas familiers avec le secteur d'activité et l'entreprise ont ainsi notamment eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur de la Communication financière et des marchés de capitaux, ainsi que le Directeur Financier.

#### 4.1.1.1.3. 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.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, est réputé indépendant l'administrateur qui cumulativement :

- (i) n'est pas salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur d'une société ou entité du groupe, et qui ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes
- (ii) n'est pas 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 mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur
- (iii) n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaire, 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, ou d'une société ou entité possédant au moins 10% du capital de la société ou d'une société dont la société possédait au moins 10% du capital, lors de la cessation de ses fonctions
- (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.

Lors de sa séance du 22 février 2012, le Conseil d'Administration a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance des administrateurs et a considéré, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, que MM. Jean Laurent, Jean-Luc Biamonti, Bertrand de Feydeau et Pierre Vaquier, membres du Conseil, satisfaisaient à ces critères d'indépendance.

L'examen effectué par le Conseil est le suivant pour chacun des administrateurs susvisés :

- M. Jean Laurent n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction, et ne représente aucun actionnaire. Compte tenu de la dissociation de fonctions de Président et de Directeur Général opérée par le Conseil d'Administration, M. 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 purement non exécutif, et les rémunérations perçues au titre de ce mandat ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation portée sur son indépendance
- M. Jean-Luc Biamonti n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep/Medef précités
- M. Bertrand de Feydeau, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis le 23 novembre 2006, préside, en qualité d'administrateur indépendant, le Comité d'Audit de Foncière des Régions. M. de Feydeau est par ailleurs Président du Conseil d'Administration de la société Foncière Développement Logements – FDL dont Foncière des Régions est actionnaire. Compte tenu du fait que le mandat de M. de Feydeau dans FDL est non-exécutif et que cette société n'est plus consolidée par Foncière des Régions, le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration considèrent que l'existence de ce mandat n'affecte aucunement la qualité d'administrateur indépendant de M. Bertrand de Feydeau
- M. Pierre Vaquier était membre à titre personnel du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis le 2 avril 2006 et a été qualifié d'administrateur indépendant. Il exerce des fonctions exécutives au sein du groupe Axa, lequel a vu sa participation dans Foncière des Régions passer de 14% en 2004 à moins de 10% en 2005 puis moins de 3% fin 2006, et ne détient plus à ce jour aucune participation dans Foncière des Régions. Il satisfait à l'ensemble des critères d'indépendance retenus par l'Afep/Medef.

Le Conseil d'Administration réuni le 22 février 2012 a également procédé à l'examen des critères d'indépendance de Mme Micaela Le Divelec, dont la nomination sera proposée à l'Assemblée Générale Annuelle du 25 avril 2012. Elle n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle satisfait aussi à l'ensemble des critères Afep/Medef précités. Le Conseil a donc considéré que Mme Micaela Le Divelec pouvait être considérée comme administrateur indépendant. Sous réserve de l'approbation de sa nomination par l'Assemblée Générale, la proportion d'administrateurs indépendants sera donc portée de 40% à 42%.

La structure de l'actionnariat actuelle, avec un actionnaire principal détenant environ 29% du capital de la société et plusieurs actionnaires institutionnels, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires aux côtés d'une forte proportion d'indépendants : le Conseil et ses Comités peuvent ainsi accomplir leurs missions avec l'efficacité, l'objectivité et l'indépendance nécessaires, s'agissant tant de la prévention d'éventuels conflits d'intérêts que de la prise en compte équitable des intérêts de l'ensemble des actionnaires.

De surcroît, dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre des compétences immobilières, financières, bancaires et entrepreneuriales.

#### 4.1.1.1.4. 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.

#### 4.1.1.1.5. Organisation du Conseil d'Administration

##### 4.1.1.1.5.1. 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 convenable, sur convocation de son Président. Un dispositif audio de traduction simultanée en langue française et italienne est mis en œuvre pendant les séances pour l'ensemble des participants aux réunions.

##### 4.1.1.1.5.2. Forme des convocations

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins 5 jours à l'avance. Ce délai de 5 jours peut être réduit dans le cas où le tiers des administrateurs ont manifesté leur 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.

##### 4.1.1.1.5.3. Autres participants

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil.

Conformément aux dispositions légales (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 ont droit aux 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, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Assistent également au Conseil, sans voix délibérative, le ou les censeurs désignés par le Conseil ainsi que 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.

##### 4.1.1.1.5.4. Information des membres du Conseil

La société fournit aux administrateurs et aux éventuels censeurs 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 date de la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux administrateurs, aux éventuels censeurs 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.

##### 4.1.1.1.5.5. 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.

##### 4.1.1.1.6. Évaluation des travaux du Conseil

Aux termes des dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil consacre une fois par an, un point de son ordre du jour à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement. Une évaluation formalisée sera réalisée tous les 3 ans, éventuellement avec l'aide d'un conseil externe.

Les administrateurs ont procédé, à la fin de l'exercice 2011, à l'évaluation de la capacité du Conseil d'Administration à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement au cours de l'année 2011, sur la base d'un questionnaire qui leur a été adressé. Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 22 février 2012.

Ils sont les suivants :

### Synthèse des résultats des questionnaires d'auto-évaluation du Conseil d'Administration et des comités spécifiques

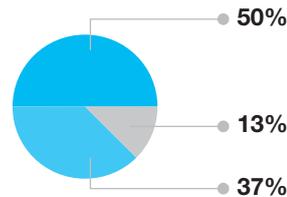
■ Très bon ■ Bon ■ Moyen ■ Mauvais ■ Très mauvais ■ Sans opinion

Jugement sur la compréhension de la stratégie et des objectifs de Foncière des Régions, et son environnement



Questions 1 à 5 du questionnaire concernant le CA

Appréciation sur l'efficacité du Conseil d'Administration



Question 24 du questionnaire concernant le CA

Jugement sur la composition, le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur la qualité de l'information dont il dispose



Questions 7 à 23 du questionnaire concernant le CA

Appréciation sur la composition, le fonctionnement des comités spécifiques et la qualité de l'information dont ils disposent



Ensemble des questions portant sur les comités spécifiques

Par ailleurs, certains administrateurs ont suggéré des points d'amélioration, par exemple sur la précision de l'information apportée lors des discussions stratégiques sur le marché et les pairs. La société s'attachera à mettre en œuvre les mesures permettant de les traiter.

#### 4.1.1.1.7. Réunions et thèmes abordés en 2011 par le Conseil d'Administration

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil d'Administration s'est réuni à huit reprises, avec un taux moyen de présence des membres de 91,25%, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est de :

- M. Jean Laurent : 100%
- M. Leonardo Del Vecchio : 87,5%
- Mme Catherine Allonas Barthe, représentant permanent de la société ACM Vie : 87,5%
- M. Romolo Bardin, représentant permanent de la société Aterno : 100%
- M. Jean-Luc Biamonti : 87,5%
- M. Lionel Calvez, représentant permanent de la société GMF Vie : 75%
- M. Bertrand de Feydeau : 100%
- M. Sergio Erede : 100%
- M. Jérôme Grivet, représentant permanent de la société Predica : 87,5%
- M. Pierre Vaquier : 87,5%.

Les travaux du Conseil ont porté sur l'examen des points suivants :

##### Séance du 31 janvier 2011

Nomination du Président du Conseil – Composition du Bureau du Conseil – Désignation des administrateurs indépendants – Adoption du Règlement Intérieur – Composition des Comités spécialisés – Affectation des jetons de présence – Dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général et désignation du Directeur Général et des

Directeurs Généraux Délégués – Fixation de la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués – Approbation du communiqué de presse – Autorisations diverses de subdélégation au Directeur Général.

##### Séance du 21 février 2011

Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2010 – Compte rendu du Comité d'Audit du 16 février 2011 – Avis des Commissaires aux comptes – Proposition de dividende – Convocation de l'Assemblée Générale Annuelle : approbation de l'ordre du jour, du texte des projets de résolutions et du rapport du Conseil – Approbation du rapport du Président du Conseil sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 21 février 2011 – Approbation du communiqué financier – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 16 février 2011 – Rapport trimestriel d'activité – Formalités consécutives à la nomination des nouveaux administrateurs satisfaisant aux obligations de moralité requises par la réglementation italienne.

##### Séance du 24 mars 2011

Approbation d'une opération de restructuration intra-groupe.

##### Séance du 5 mai 2011

Communication du chiffre d'affaires au 31 mars 2011 – Approbation du plan stratégique 2011 – Mise en œuvre du plan stratégique – Préparation de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 – Délégation au Directeur Général de procéder à l'ajustement des options de souscription d'actions post-Assemblée Générale – Rapport trimestriel d'activité –

Présentation de la charte éthique de la société – Augmentation de capital liée à l'exercice d'options de souscription d'actions – Approbation de conventions réglementées.

#### Séance du 13 mai 2011

Mise en œuvre de la stratégie financière : approbation de l'émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes, sans droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité – Information au Conseil sur la démission en date du 12 mai 2011 de M. Nicolas Ruggieri de son mandat de censeur.

#### Séance du 26 juillet 2011

Examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2011 – Compte rendu du Comité d'Audit du 20 juillet 2011 – Avis des Commissaires aux comptes – Point sur l'avancement du plan stratégique – Examen et approbation d'une opération de croissance externe – Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire : approbation de l'ordre du jour, du texte des projets de résolutions et du rapport du Conseil – Rapport trimestriel d'activité – Augmentation de capital liée à l'exercice d'options de souscription d'actions – Augmentation de capital réservée aux salariés du groupe – Approbation de communiqués financiers.

#### Séance du 5 septembre 2011

Approbation de l'abandon d'une opération de croissance externe – Point sur l'évolution de l'environnement et sur les premières conséquences pour la société – Délégation au Directeur Général à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions dans la limite de 30 M€ – Approbation du communiqué financier.

#### Séance du 9 novembre 2011

Présentation de l'atterrissage 2011 et approbation du budget 2012 – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 2 novembre 2011 – Rapport d'activité trimestriel – Approbation du communiqué financier – Compte rendu du Comité d'Audit du 14 septembre 2011 – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 9 novembre 2011 – Attribution définitive des actions gratuites 2008 – Mise en œuvre d'un plan d'actions gratuites 2011 – Approbation de conventions réglementées – Autorisations de financement – Autorisation annuelle consentie au Directeur Général de donner caution, aval ou garantie au nom de la société dans la limite de 10 M€ au titre de l'année 2012.

### 4.1.1.2. Les Comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil d'Administration

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa réunion du 31 janvier 2011, de mettre à jour la composition et le fonctionnement des trois Comités spécialisés pré-existants qui ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et lui soumettent leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité, qui rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces Comités est insérée chaque année dans le rapport annuel de la société.

#### 4.1.1.2.1. Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a été institué par le Conseil dès 2001.

La Réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est désormais régie 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 la 8<sup>e</sup> directive européenne.

##### 4.1.1.2.1.1. Composition

En vertu des dispositions de l'article 19 du Règlement Intérieur de la société, le Comité d'Audit est actuellement composé de cinq membres, dont trois administrateurs indépendants (60%), parmi lesquels le Président est désigné. Cette représentation d'administrateurs indépendants légèrement inférieure aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer en son sein une représentation des différentes composantes de son actionnariat.

Le Comité d'Audit est composé des personnes suivantes :

M. Bertrand de Feydeau	Président du Comité
M. Lionel Calvez	
M. Jean Laurent	
M. Jean-Luc Biamonti	
M. Romolo Bardin	

Il comprend un membre de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

Les membres indépendants sont MM. Bertrand de Feydeau, Jean Laurent et Jean-Luc Biamonti.

M. 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 compétences financières et/ou comptables :

- M. Lionel Calvez dispose de compétences particulières en matière financière et comptable après avoir exercé les fonctions de Responsable d'Études Actif-Passif et Rentabilité au sein de MAAF Vie à compter de septembre 2000 puis en qualité de Directeur de la Stratégie Financière du Groupe MAAF Assurances
- M. Jean Laurent dispose de compétences particulières en matière comptable et financière de par les fonctions qu'il a exercées en qualité de Directeur Général Adjoint puis de Directeur Général de la Caisse Nationale du Crédit Agricole
- M. Jean-Luc Biamonti dispose de compétences particulières en matière financière de par son cursus Grande École de Commerce effectué à l'ESSEC et sa qualité d'ancien banquier d'affaires
- M. Romolo Bardin dispose quant à lui de compétences particulières en matière comptable et financière de par l'exercice de ses fonctions de Directeur Financier de la société Delfin Sàrl.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

#### 4.1.1.2.1.2. 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 d'Audit.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins 5 jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste).

Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration sont d'environ 5 jours.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

#### 4.1.1.2.1.3. Missions

Aux termes de l'article 22 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
- (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 ; et
- (x) d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns 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.

Les missions du Comité d'Audit sont conformes avec l'ordonnance du 8 décembre 2008.

#### 4.1.1.2.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2011

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur Financier décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit a également eu l'occasion d'échanger avec l'audit interne sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution. Il a également débattu de la proposition de renouvellement des Commissaires aux comptes dont le mandat arrive à échéance en 2012. Par ailleurs, plusieurs réunions particulières ont été tenues entre les Commissaires aux comptes et le Directeur Financier, hors la présence de la Direction Générale.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

##### Séance du 16 février 2011

Examen des événements significatifs de l'exercice 2010 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2010 – Point sur les indicateurs prudentiels et de gestion.

##### Séance du 20 juillet 2011

Examen des événements significatifs du 1<sup>er</sup> semestre 2011 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2011 – Point sur les indicateurs.

##### Séance du 14 septembre 2011

Proposition de renouvellement des Commissaires aux comptes – Examen de l'activité de l'audit et du contrôle interne – Revue des instruments financiers – Revue des dettes financières – Présentation de la charte des expertises.

À l'issue de la séance du 14 septembre 2011, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les seuls membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société, au cours de laquelle les Commissaires aux comptes ont commenté une présentation sur :

- les textes en présence sur le rôle du Comité d'Audit au sein d'une société cotée
- le programme de travail général mis en œuvre chez Foncière des Régions et la démarche d'audit
- les processus significatifs concourant à l'élaboration de l'information financière
- les principaux points d'audit et de diligence réalisés sur les processus
- les relations des Commissaires aux comptes avec le management de la société.

#### 4.1.1.2.2. Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Aux termes de la recommandation Afep-Medef, le Comité des Rémunérations et des Nominations doit permettre de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux, le Conseil d'Administration ayant la responsabilité de la décision.

#### 4.1.1.2.2.1. Composition

En vertu des dispositions de l'article 15 du Règlement Intérieur de la société, le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de quatre membres au plus.

Les administrateurs indépendants représentent 50% des membres, dont le Président du Comité.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé des personnes suivantes :

M. Pierre Vaquier	Président du Comité
M. Sergio Erede	
M. Jérôme Grivet	
M. Jean-Luc Biamonti	

Les deux membres indépendants sont MM. Pierre Vaquier et Jean-Luc Biamonti. Le Comité des Rémunérations et des Nominations comprend un membre étranger de nationalité monégasque.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

La composition de ce Comité, dont l'administrateur indépendant est le Président, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cet administrateur indépendant et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, paraît conforme à la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société.

Conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil est associé aux travaux du comité de sélection et des nominations en ce qui concerne les questions relatives à la nomination des mandataires sociaux.

#### 4.1.1.2.2.2. 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 de 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.

#### 4.1.1.2.2.3. Missions

Aux termes de l'article 18 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 mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, et/ou rechercher ou apprécier les candidats possibles et de 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 la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la société

- (ii) d'apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats
- (iii) déterminer 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) d'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 d'actions gratuites, 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.

#### 4.1.1.2.2.4. Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2011

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

##### Séance du 21 février 2011

Rémunération des mandataires sociaux : Examen des bonus 2010 – Fixation des critères des bonus 2011 et de l'intéressement long terme 2010 versé en 2011 – Attribution des actions de performance.

##### Séance du 9 novembre 2011

Rappel des missions et des travaux du Comité sur les rémunérations des mandataires sociaux – Répartition de la charge de la rémunération d'un Directeur Général Délégué entre la société et Beni Stabili – Attribution d'actions gratuites aux salariés du groupe Foncière des Régions – Jetons de présence – Féminisation du Conseil d'Administration.

#### 4.1.1.2.3. 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, et soumet au Conseil ses avis.

#### 4.1.1.2.3.1. Composition

En vertu des dispositions de l'article 11 du Règlement Intérieur de la société, le Comité Stratégique et des Investissements est composé de cinq membres au plus, dont un administrateur indépendant.

Le Comité Stratégique et des Investissements est composé des personnes suivantes :

M. Leonardo Del Vecchio	Président du Comité
M. Sergio Erede	
M. Jérôme Grivet	
Mme Catherine Allonas Barthe	
M. Jean Laurent	

Le Comité Stratégique et des Investissements comprend un membre indépendant, M. Jean Laurent, ainsi que deux membres de nationalité italienne. Il est précisé que M. Calvez, représentant la société GMF Vie, participe aux travaux et séances du Comité Stratégique et des Investissements sans voix délibérative.

#### 4.1.1.2.3.2. Fonctionnement

Le Comité Stratégique et des Investissements se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président, 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 Stratégique et des Investissements ; 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.

#### 4.1.1.2.3.3. Missions

Aux termes de l'article 14 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.

#### 4.1.1.2.3.4. Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2011

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à quatre reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les points suivants :

##### Séance du 16 février 2011

Revue stratégique des activités de la société – Point sur l'évolution des filiales consolidées par intégration globale – Point sur la politique financière – Présentation d'un dossier d'investissement sur la réhabilitation d'un immeuble.

##### Séance du 24 mars 2011

Point d'étape à la suite du Comité Stratégique et des Investissements du 16 février 2011 – Point sur le secteur Bureaux en France et en Italie – Présentation d'un dossier d'investissement.

##### Séance du 5 mai 2011

Point sur les participations – Consolidation du statut boursier de la société – Synthèse du plan stratégique – Présentation d'un dossier d'investissement.

##### Séance du 2 novembre 2011

Présentation d'un projet de développement immobilier – Point d'avancement sur le projet Euromed et sur le plan de vente 2011 Bureaux France.

### 4.1.1.3. 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 à M. Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté par MM. Olivier Estève et Aldo Mazzocco, désignés Directeurs Généraux Délégués. La durée des mandats du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est de 4 ans (échéance en 2015).

#### 4.1.1.3.1. Pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués. À l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### 4.1.1.3.2. Limitations aux pouvoirs du Directeur Général

Les pouvoirs du Directeur Général sont limités par le Règlement Intérieur de manière à ce qu'il ne peut pas prendre les décisions suivantes sans 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 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.

Les décisions visées au présent paragraphe seront prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

### 4.1.1.4. Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Les principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux sont détaillés en pages 82 et suivantes du paragraphe 1.14.1 du rapport de gestion.

Les jetons de présence représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions et travaux du Conseil et des Comités spécialisés. Leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de l'assiduité des administrateurs au Conseil et dans les Comités.

L'Assemblée Générale Mixte du 31 janvier 2011 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale 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 de fixation des jetons de présence ont été adoptées par le Conseil d'Administration du 31 janvier 2011 dans le cadre de la nomination de la nouvelle gouvernance de la société.

#### Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	6 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	3 000 €

#### Participation aux réunions des Comités

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 attribuée au Président et à chaque membre du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations	2 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit	3 000 €

Le montant brut des jetons de présence alloués en 2011 aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés s'est élevé à 411 000 €.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration en page 89.

#### 4.1.1.5. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Ces modalités sont décrites aux articles 24 et 25 des statuts de la société qui figurent *in extenso* dans le document de référence, en partie 5 « Renseignements et Gestion ».

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.

#### 4.1.1.6. 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 dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en pages 80 et 81 du paragraphe 1.13.4.

### 4.1.2. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

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

##### 4.1.2.1.1. Objectif et limites

La société Foncière des Régions, de par son activité de foncière cotée à dominante bureaux, est exposée à différentes natures de risques.

Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires...), soit endogènes (organisation, systèmes d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement...).

Pour faire face à ces risques inhérents à son activité, Foncière des Régions a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, une organisation et des procédures lui permettant de les contrôler et d'en limiter les impacts négatifs.

Le dispositif de contrôle interne est un outil de management qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes. Il vise plus particulièrement à s'assurer :

- que les activités sont conformes aux lois et règlements
- que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- que les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- que les informations financières sont fiables
- que les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

Le dispositif de contrôle interne, ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que les objectifs de contrôle interne soient atteints et que les risques soient totalement éliminés.

##### 4.1.2.1.2. Périmètre sous revue

En France, le périmètre auquel Foncière des Régions applique son dispositif de contrôle interne comprend : Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Foncière Europe Logistique, Urbis Park, GFR Property et Foncière des Régions Développement.

L'importance des actifs détenus indirectement par Foncière des Régions en Allemagne et en Italie l'a conduit à s'assurer que les dispositifs de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen, filiale de Foncière Développement Logements) et italien (Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions) sont bien conformes à ses attentes.

##### 4.1.2.1.3. Référentiel

La société Foncière des Régions s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, et sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF publié en juillet 2010, tant pour la rédaction du présent rapport que pour les principes et procédures de contrôle interne.

#### 4.1.2.2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Foncière des Régions comprend, notamment, les cinq composantes suivantes.

##### 4.1.2.2.1. Une organisation structurée

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs.

Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, sur une répartition des responsabilités, et sur une gestion adéquate des ressources et des compétences.

#### 4.1.2.2.1.1. Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été revues au cours des exercices 2010 et 2011.

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.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités de « terrain » et les responsabilités juridiques en matière pénale.

#### 4.1.2.2.1.2. Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les logiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique ont été changés au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Ces nouveaux logiciels apportent aux équipes des fonctionnalités supplémentaires.

Un plan de secours existe pour palier toute atteinte physique ou immatérielle des systèmes d'information. Les sauvegardes effectuées quotidiennement sont entreposées en dehors de l'immeuble d'exploitation des principaux serveurs. La mise en place d'un plan de continuité d'activité a été initiée fin 2011, avec l'appui d'un leader mondial dans ce secteur d'activité.

En complément de ces dispositions, la sécurité des transactions effectuées sur les systèmes d'informations est assurée par les deux grands principes suivants :

- les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, clairement définis
- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

#### 4.1.2.2.1.3. Des procédures actualisées, validées et diffusées

- En France, un Comité de Validation des Procédures, composé notamment de trois membres du Comité de Direction, est en charge du processus d'analyse et de validation des procédures.

Les procédures existantes sont en cours de refonte afin de mettre en avant les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser. Une nouvelle présentation sous forme de logigramme contribuera à leur bonne appropriation par l'ensemble des collaborateurs. Les procédures sont désormais co-signées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et par un membre du Comité de Direction avant leur diffusion.

Leur actualisation continue tient compte :

- de la migration réalisée en juillet 2010 vers de nouveaux logiciels de gestion et de comptabilité
- des recommandations issues des missions d'audit interne
- de la transposition des règles de développement durable dans nos processus
- des risques identifiés.

Les procédures validées sont à disposition de l'ensemble des salariés sur le « portail Intranet ».

Elles sont également diffusées directement au personnel par e-mail après validation.

Des réunions sous forme de formations sont mises en place par la Direction de l'Audit et du Contrôle interne, notamment pour les procédures nouvelles (ex. : Procédure de Lutte anti-blanchiment) ou lorsque les procédures ont connu des modifications substantielles.

Les procédures sont présentées aux nouveaux collaborateurs par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne durant leur parcours d'intégration (page 138 de la partie 2 du document de référence) sous forme d'entretiens individuels qui les sensibilisent aux procédures existantes et tout particulièrement à celles afférentes à leurs métiers.

- En Allemagne, les procédures sont communiquées à l'ensemble du personnel *via* le « portail Intranet ».
- En Italie, les procédures sont diffusées directement au personnel.

#### 4.1.2.2.1.4. Des bonnes pratiques communément admises

En complément du corpus de procédures évoqué ci-dessus, et afin de définir les comportements et les bonnes pratiques à adopter, Foncière des Régions dispose de différentes chartes en ligne sur le site Intranet et Internet de la société :

- une charte éthique qui rassemble les principales valeurs et règles de la société incluant la prévention des délits d'initiés, la confidentialité des informations ainsi que les conflits d'intérêt. Cette charte éthique a été communiquée directement à chaque collaborateur du groupe et elle est remise aux nouveaux arrivants
- une charte informatique décrivant les principes de bon usage des ressources informatiques, électroniques et numériques. Elle a pour vocation d'organiser la gestion et l'utilisation des systèmes d'information que la société met à disposition de ses salariés, dans le but d'assurer l'intégrité du système informatique, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également du matériel et des moyens techniques. Ce document s'inscrit en annexe du règlement intérieur de Foncière des Régions, que chaque collaborateur reçoit lors de son arrivée au sein du groupe
- le règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit également en annexe un guide sur la prévention des délits d'initiés, concernant les administrateurs et les collaborateurs de Foncière des Régions.

#### 4.1.2.2.2. Des informations intra-groupe pertinentes et fiables

Afin de permettre la circulation des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise, il existe différentes réunions au sein des Directions fonctionnelles et opérationnelles : réunion de service, réunion mensuelle d'activité, réunion mensuelle de présentation des résultats au Directeur Général. Des séminaires d'informations réunissent régulièrement les managers de Foncière des Régions et de ses filiales.

Ces réunions font l'objet de comptes rendus écrits dont la diffusion est adaptée aux types d'informations et au degré de confidentialité.

#### 4.1.2.2.3. Un système de recensement, d'analyse, et de gestion des risques

Conformément aux règles de gouvernance, 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 :

- les acquisitions et cessions
- les financements à moyen et long terme
- les business plans et les objectifs budgétaires.

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

En sus du dispositif de contrôle interne, et afin de recenser, analyser et gérer les risques pouvant affecter la société, Foncière des Régions et ses filiales ont procédé fin 2009 à une cartographie des risques.

##### 4.1.2.2.3.1. Cartographie des risques

La cartographie a été réalisée avec un cabinet extérieur sous supervision de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne puis a été validée par la Direction Générale et présentée en Comité d'Audit.

La démarche a consisté en des questionnaires présentés individuellement aux principaux managers de Foncière des Régions et de ses filiales. Ils ont permis de recenser les risques et de les caractériser en impact potentiel et en risque d'occurrence.

##### 4.1.2.2.3.2. Analyse des risques

Ces risques, regroupés par typologie, ont été présentés aux membres d'un Comité de Direction pour analyse et discussion. Au cours de ce Comité spécifique, 22 types de risques ont été retenus et présentés sous forme de cartographie.

Sur les 22 types de risques, les huit qui présentaient des risques d'occurrence ou d'impacts potentiels élevés ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions. Les 14 autres ont été considérés comme étant suffisamment maîtrisés.

##### 4.1.2.2.3.3. Gestion et contrôle des risques

Cette cartographie établie fin 2009, a été exploitée courant 2010 et 2011.

Chacun des huit types de risques a été confié à l'un des membres du Comité de Direction pour définir et mettre en œuvre des plans d'action.

Concrètement et à titre d'exemple, les plans d'actions ont conduit à :

- examiner l'intégralité des polices d'assurance et vérifier que l'ensemble des risques qui pouvaient être couverts, l'étaient. Le cas échéant, certaines polices d'assurance ont été adaptées et étendues, afin d'apporter le plus de sécurité possible
- faire rentrer des partenaires dans certaines structures détenant des actifs immobiliers afin de partager les risques de concentration ou de localisation
- sécuriser les processus de gestion technique et locative des immeubles, en fiabilisant les outils de suivi et de reporting.

Conformément aux recommandations de l'AMF, la société procédera en 2012 à une actualisation de sa cartographie des risques.

La fonction Direction des Risques est intégrée à la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne qui a notamment supervisé la cartographie des risques et qui recense les risques lors de l'actualisation des procédures.

##### 4.1.2.2.3.4. Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 1.11 « Facteurs de risque » du rapport annuel de gestion du Conseil d'Administration en pages 63 et suivantes.

#### 4.1.2.2.4. Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. Ces contrôles sont adaptés à l'importance et à la nature des risques.

##### 4.1.2.2.4.1. Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements

Les cessions d'immeubles, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, doivent être autorisés après examen par le Conseil d'Administration dès lors que ces opérations excèdent les limites qu'il a fixées.

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.

##### 4.1.2.2.4.2. Contrôle des activités récurrentes

###### Contrôle des sociétés propriétaires

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...).

Le respect du budget des charges d'assurances, corporate, honoraires des Commissaires aux comptes, juridique..., est de la responsabilité des Directions fonctionnelles. Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion du groupe.

Les sociétés propriétaires sont responsables de la détermination de leur besoin de financement ; la validation du cash-flow financier est de la responsabilité de la Direction Financière.

###### Contrôle des sociétés de Gestion GFR Property et Foncière des Régions Développement

Les points de contrôles des sociétés de gestion portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les services prévus par les conventions
- générer les recettes budgétées
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charge de personnel, frais de mission et représentation...)
- respecter le budget des coûts supports (RH, DSI, Bureaux).

### Contrôle des directions fonctionnelles

Les directions fonctionnelles sont des centres de coûts et sont contrôlées sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

#### 4.1.2.2.4.3. 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 Interne participe. Par ailleurs, les équipes d'Asset de Foncière des Régions se réunissent mensuellement avec les prestataires : GFR Property pour la Gestion locative, et Foncière des Régions Développement pour les grands projets immobiliers.

En Allemagne, le Directeur Général de Foncière Développement Logements, qui est également Président de la gérance d'Immeo Wohnen, participe aux réunions hebdomadaires du Comité Exécutif ainsi qu'aux revues mensuelles de résultats d'Immeo Wohnen. Par ailleurs, les équipes comptables et financières de Foncière Développement Logements 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 de Foncière des Régions.

### 4.1.2.2.5. Une surveillance et une actualisation du dispositif de contrôle interne

#### 4.1.2.2.5.1. Actualisation du dispositif de contrôle interne

Chaque Direction opérationnelle et chaque Direction 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 qui lui permet de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière des Régions.

Les demandes d'actualisation ou de création de procédures sont coordonnées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, puis proposées au Comité de Validation des Procédures.

#### 4.1.2.2.5.2. Évaluation du dispositif de contrôle interne

La société a fait procéder en 2011 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'Informations. Il a procédé à une analyse du dispositif et a relevé les points forts et les points d'améliorations à mettre en place.

À la suite de ces travaux, des points d'amélioration ont été proposés. Ainsi une marche de mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité (PCA) a été initiée avec l'aide d'un conseil extérieur. Cette démarche devrait aboutir d'ici fin 2012.

En complément de ces contrôles ponctuels, des questionnaires d'auto-évaluation développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été

réalisés courant 2011 auprès de la société ainsi que de ses filiales. Ces questionnaires ont contribué à parfaire la réflexion, la communication, et l'actualisation du contrôle interne.

### 4.1.2.3. Les acteurs du contrôle interne

#### 4.1.2.3.1. En France

**Le Conseil d'Administration** : le Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions, est, selon l'article L. 225-37 du Code de Commerce, la personne qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la société ».

Le présent rapport répond à cette obligation, et, conformément à la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008, il a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 22 février 2012.

Le Conseil d'Administration oriente et contrôle l'action du Directeur Général. Ses missions sont décrites plus spécifiquement dans la partie 1 du présent rapport.

**Le Comité d'Audit** : ce Comité spécialisé du Conseil d'Administration assure notamment le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Ses missions sont décrites au § 4.1.1.2.1.3. « Missions du Comité d'Audit », dans la partie 1 du présent rapport.

**Le Directeur Général** : sous le contrôle du Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour adapter le dispositif de contrôle interne aux missions qui lui sont confiées. Il sollicite la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et valide le plan annuel des missions de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, laquelle lui fournit des analyses et des recommandations sur le dispositif de contrôle interne et sur les activités auditées.

**Le Comité Exécutif** : composé du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, il assure une coordination et une consultation entre ses membres à chaque décision ou opération importante pour la marche générale de Foncière des Régions et de ses filiales en termes de :

- (a) gouvernance : validation des dossiers à adresser au Conseil et à ses Comités spécialisés : Comité d'Audit, Comité Stratégique et des Investissements, Comité des Rémunérations et des Nominations, projet des résolutions d'Assemblée Générale, et autres points juridiques
- (b) suivi des filiales et participations : le Comité Exécutif s'assure notamment que les représentants de Foncière des Régions prennent des décisions, au niveau des filiales, conformes à celles définies par le groupe
- (c) politique financière : financements, résultats trimestriels, semestriels et annuels, projets de communication financière
- (d) politique de rotation des actifs : validation des projets d'investissement ou de désinvestissement supérieurs à 5 M€.

**Le Comité de Direction France** : composé de membres représentant les principales Directions de Foncière des Régions et de ses filiales, ce Comité se réunit toutes les semaines autour du Directeur Général.

Le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne, qui en est membre, présente régulièrement à ce Comité le tableau de bord qui permet de suivre la mise en place des recommandations émises par les Auditeurs.

**Le Comité de Direction Italie** : composé de membres représentant les principales Directions de Beni Stabili, ce Comité se réunit une fois par mois autour du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués de Foncière des Régions.

**Autres réunions de Direction Générale** : une réunion de présentation des résultats au Directeur Général a lieu chaque mois avec chacune des filiales.

**La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions** : cette Direction veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'en Allemagne et en Italie.

Elle est composée d'un directeur et de trois collaborateurs et s'appuie sur des correspondants d'audit et de Contrôle Interne (cf. ci-dessous).

Ses actions sont encadrées par une charte d'audit interne qui rappelle les fondements du contrôle interne et définit la mission de l'audit interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ainsi que les conditions de ses interventions.

Dans l'exercice de ses missions, l'audit interne est naturellement promoteur du contrôle interne et contribue ainsi à son efficacité :

- il étudie les processus sensibles suivant les demandes du Directeur Général de Foncière des Régions ou des directeurs des filiales et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes du Directeur Général de Foncière des Régions
- il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles
- il effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management
- il formule au Directeur Général de Foncière des Régions et aux directeurs des filiales, puis au personnel, des préconisations.

Ses missions conduisent la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne :

- au titre des audits :
  - à mener les missions inscrites au plan annuel d'audit
  - à veiller à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et à l'étranger
  - à suivre la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs
  - à travailler avec les équipes de Foncière des Régions et avec les auditeurs externes
- au titre des procédures :
  - à participer, au processus de validation des procédures dans le cadre du Comité *ad hoc*
  - à suivre les plans d'actualisation et d'harmonisation des procédures
- au titre du reporting :
  - à rapporter au Comité d'Audit de Foncière des Régions, et à ceux de ses filiales

- à animer une réunion mensuelle d'audit et de contrôle interne à laquelle participe le Directeur Général de Foncière des Régions, au cours de laquelle sont validées les recommandations issues des audits.

**Les collaborateurs** : Les collaborateurs de Foncière des Régions ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à leurs activités.

**Les correspondants de contrôle interne** : Foncière des Régions dispose de 14 correspondants de contrôle interne qui sont les relais de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Leur rôle est de :

- diffuser une culture de contrôle interne au sein de leur Direction en faisant connaître les procédures et en s'assurant de leur application
- être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus
- proposer au Comité de Validation l'actualisation de procédures
- être « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et les questionnaires d'auto-évaluation.

#### 4.1.2.3.2. En Allemagne et en Italie

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

Au sein de ces filiales, le responsable de l'audit et du contrôle interne veille à la qualité du dispositif de contrôle interne qu'il pilote.

En Allemagne, ce responsable est assisté par un réseau de sept correspondants de contrôle interne.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions organise régulièrement des réunions de coordination avec les équipes allemandes et italiennes qui agissent localement selon un plan d'action annuel de contrôle interne.

Ces responsables sont rattachés localement :

- au Vice-Président chargé des finances en Allemagne
- à l'Administrateur Délégué en Italie.

Ils sont en relation fonctionnelle avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

Les plans d'action annuels, dans chacun des pays, sont établis en cohérence avec celui de Foncière des Régions et validés par le Comité de Contrôle Interne en Italie et par le Comité Exécutif en Allemagne.

En Italie, le Responsable de l'audit et du contrôle interne est assisté par un cabinet d'audit externe qui réalise les missions inscrites au plan d'audit. Par ailleurs, Beni Stabili, en tant que société cotée en Bourse, dispose d'un Comité de Contrôle Interne (« Comitato di Controllo Interno ») composé de trois auditeurs indépendants nommés par l'Assemblée Générale. Il se réunit au moins une fois par trimestre et émet un rapport annuel sur le respect des règles de gouvernance et l'adéquation du dispositif de contrôle interne. Un organisme

de vigilance (« Organismo di Vigilanza »), composé de deux membres indépendants et du responsable de l'audit interne, est en place.

Plus généralement, la Direction de l'Audit et du Contrôle interne, la Direction Générale, et le Comité d'Audit sont les promoteurs de la culture de contrôle interne.

#### 4.1.2.4. 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
- la préservation des actifs.

##### 4.1.2.4.1. Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière des Régions comprend : Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique, Urbis Park, GFR Property, Foncière des Régions Développement.

Foncière Développement Logements, consolidée par Foncière des Régions selon la méthode de la mise en équivalence, bénéficie également du dispositif de contrôle interne de Foncière des Régions.

##### 4.1.2.4.2. Acteurs

###### 4.1.2.4.2.1. Les organes de gouvernance

Les règles de gouvernance de Foncière des Régions décrites ci-dessus détaillent les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés.

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 aux Directeurs Financiers des filiales, sous le contrôle de leurs mandataires sociaux.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- **Le Directeur Général** 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 puis 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.

###### 4.1.2.4.2.2. Production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes
- des logiciels qui permettent de gérer les travaux d'inventaire
- 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 nécessitant des pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) de celles relevant d'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 « expertise » de la Direction Comptable, 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 validation 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.

#### 4.1.2.4.2.3. 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 et de ses filiales. 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.

#### 4.1.2.4.2.4. Les revues indépendantes

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.

#### 4.1.2.4.2.5. 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 Conseil d'Administration.

Depuis l'exercice 2010, Foncière des Régions applique les « best practices recommandations » de l'EPRA notamment pour présenter les états financiers, harmoniser les indicateurs d'actifs nets réévalués et le résultat net récurrent. Cette présentation ne modifie pas les principes de comptabilisation de Foncière des Régions mais apporte une meilleure lisibilité entre les résultats opérationnels de location, d'activités annexes, et les produits de cessions, 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.

L'information financière et comptable de Foncière des Régions est mise en forme par la Direction de la Communication 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.

### 4.1.2.5. Évolution du contrôle interne en 2012

En 2012, en sus de ses diligences, des activités récurrentes, et du plan d'audit, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne veillera plus particulièrement à :

- poursuivre l'actualisation des procédures en identifiant les risques couverts
- finaliser le manuel de contrôle interne du groupe
- mettre en œuvre les recommandations émanant de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne
- actualiser la cartographie des risques.

## 4.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-35 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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. 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.

Fait à Courbevoie et Paris-La Défense, le 19 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**  
MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG  
SOPHIE DUVAL

**MAZARS**  
DENIS GRISON  
ODILE COULAUD

## 4.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
<b>Titulaires</b>	<b>Cabinet Mazars</b> Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	11/04/2006	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2011
	<b>Conseil Audit &amp; Synthèse membre du réseau Ernst &amp; Young</b> Tour First TSA 14444 92037 Paris-La Défense Cedex	4/05/2007		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2012
<b>Suppléants</b>	<b>Monsieur Cyrille Brouard</b> Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	11/04/2006	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2011
	<b>Conseil Expertise Commissariat</b> 40, avenue Hoche 75008 Paris	4/05/2007		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2012

La rémunération des Commissaires aux comptes est indiquée en partie 3 « Renseignements financiers », page 207 du présent document de référence.

# 5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION

<b>5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>286</b>	<b>5.4. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>300</b>
5.1.1. Historique de la société	286	5.4.1. Responsable du document de référence	300
5.1.2. Organigramme du groupe	288	5.4.2. Attestation du responsable	300
<b>5.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL</b>	<b>289</b>	5.4.3. Responsable de l'information	301
5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	289	<b>5.5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)</b>	<b>301</b>
5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	292	5.5.1. Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site Internet de l'AMF et sur le site Internet de Foncière des Régions	301
5.2.3. Actionnariat de la société	293	5.5.2. Publication au BALO (Bulletin des annonces légales et obligatoires)	303
5.2.4. Contrats importants	293		
5.2.5. Politique d'assurances	295		
<b>5.3. ADMINISTRATION ET DIRECTION</b>	<b>296</b>		
5.3.1. Conseil d'Administration	296		
5.3.2. Direction Générale	298		
5.3.3. Composition du Conseil d'Administration et de la Direction Générale	299		
5.3.4. Curriculum vitæ et mandats des mandataires sociaux exercés au cours des cinq derniers exercices	299		
5.3.5. Déclarations relatives aux informations requises au titre de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE n° 809/2004	299		
5.3.6. Conflits d'intérêts – Liens familiaux	299		
5.3.7. Faits exceptionnels et litiges	300		

## 5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### 5.1.1. HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

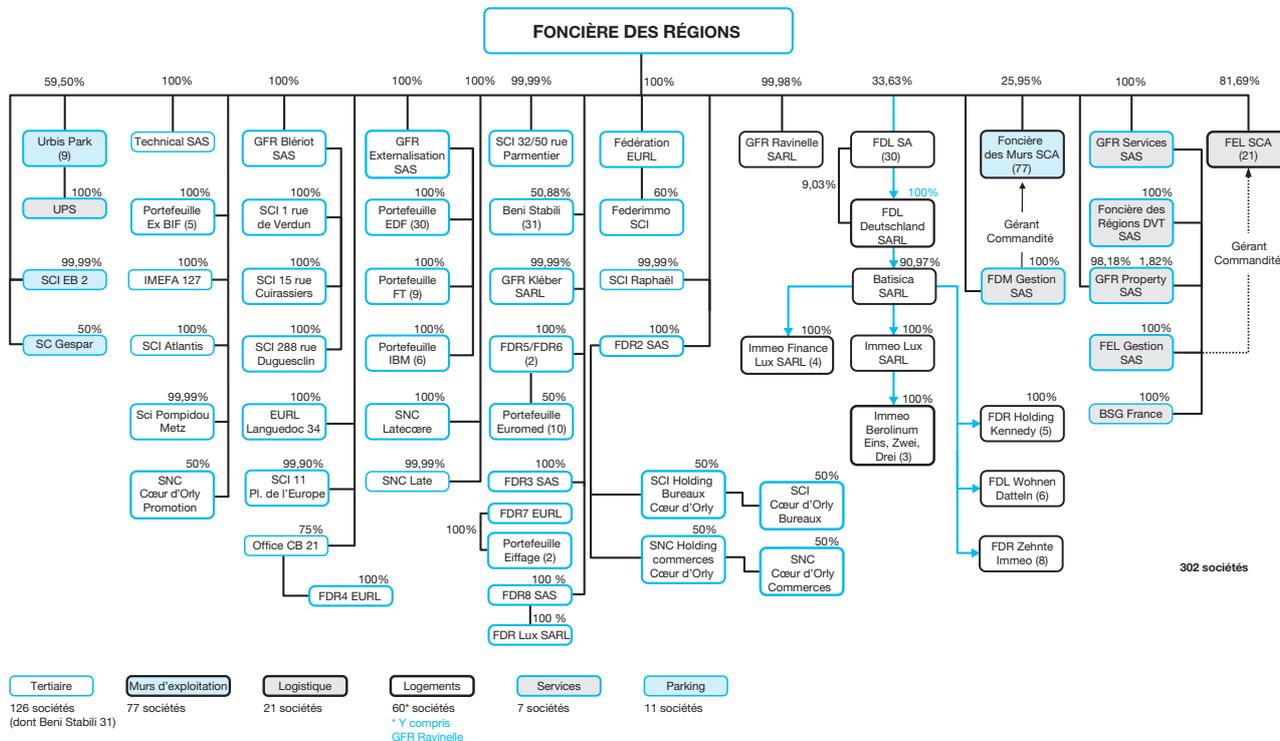
1963	La société a été créée en 1963 sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère ». Sa vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1998	La société acquiert d'Immobilière Batibail, un ensemble d'actifs 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 M. Charles Ruggieri.
2001	Acquisition auprès d'Axa d'un portefeuille immobilier d'une surface de 107 000 m <sup>2</sup> . La valeur patrimoniale de la société est multipliée par 2,5. Signature d'un accord de partenariat exclusif dans le cadre de l'acquisition d'actifs tertiaires avec le fonds MSREF (Morgan Stanley). Acquisition de 56 sièges régionaux d'EDF.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Acquisitions de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 457 immeubles France Télécom répartis sur l'ensemble du territoire national, 92 000 m<sup>2</sup> (en partenariat avec MSREF) de bureaux et locaux d'activité situés à Vélizy-Villacoublay</li> <li>• 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</li> <li>• six ensembles immobiliers EDF acquis en 2001 en partenariat avec MSREF.</li> </ul> Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Foncière des Régions opte pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). L'année est marquée par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'acquisition de la pleine propriété des actifs acquis en partenariat avec Morgan Stanley : 434 immeubles EDF et 389 ensembles immobiliers France Télécom. Ces actifs représentent 1,15 million de m<sup>2</sup> et sont valorisés 850 M€</li> <li>• l'acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.</li> </ul>
2004	Acquisition du siège du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) à Paris : 25 500 m <sup>2</sup> de bureaux situés rue de la Fédération. Création de Foncière des Murs (société foncière cotée de statut 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 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 <sup>2</sup> ) et à Paris, démarrage des travaux de rénovation du siège du CEA à Paris (opération Carré Suffren). Foncière des Régions affirme sa présence à Marseille (projet Euromed) et à Metz (ZAC de l'Amphithéâtre). Signature d'un accord avec le port autonome de Dunkerque portant sur l'aménagement de plusieurs zones. Acquisition d'une plate-forme logistique de 85 000 m <sup>2</sup> à Saint-Martin-de-Crau. Fusion-absorption de Bail Investissement par Foncière des Régions.
2007	Foncière des Régions acquiert 68% du capital de Beni Stabili, 2 <sup>e</sup> société immobilière 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 CB 21 (ex-Tour Gan) dans le quartier d'affaires de La Défense. Lancement de Foncière Europe Logistique (création d'une structure dédiée à l'activité logistique) et apport d'actifs à cette structure cotée.

2008	<p>Acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m<sup>2</sup> valorisé 102 M€. Eiffage reste occupant et signe des baux fermes de 9 ans.</p> <p>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. La première tranche de cette phase du projet Cœur d'Orly comporte 160 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et hôtel.</p> <p>Foncière des Régions intègre le SBF 120.</p> <p>Livraison du programme « Vélizy Campus », siège mondial de Dassault Systèmes, 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux.</p> <p>Acquisition auprès d'ETDE (filiale de Bouygues Construction) d'un portefeuille mixte de 18 sites Bureaux/Activité d'une surface de 19 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB 21 (ex-tour GAN) à La Défense.</p>
2009	<p>Signature d'un accord avec Suez Environnement portant sur la location de 42 000 m<sup>2</sup> dans la Tour CB 21.</p> <p>Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.</p> <p>Cession de 65 immeubles à France Télécom et négociation d'un allongement des baux avec optimisation de la valeur immobilière.</p> <p>Renforcement des fonds propres de 267 M€ par apport en nature de cinq immeubles de bureaux et par création d'actions nouvelles pour Groupama et Predica, et 200 M€ 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).</p>
2010	<p>Rachat au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 des 75% détenus par Morgan Stanley dans la joint-venture MSREF/Foncière des Régions détentrice d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Avril : cession par Beni Stabili de 134,8 millions d'actions propres, soit 7,04% de son capital, à un prix de 0,66 €/action, pour un montant total de 89 M€.</p> <p>Mai : approbation du paiement du dividende 2009 <i>via</i> un dispositif créateur de valeur tant pour les actionnaires de Foncière des Régions que de Beni Stabili : paiement en numéraire (option pour le paiement en actions Foncière des Régions) et en actions Beni Stabili.</p> <p>Juillet : livraison de la Tour CB 21 (La Défense).</p> <p>Août : signature avec France Télécom d'un nouveau protocole : allongements de baux de 6, 9 et 12 ans fermes, représentant 35,2 M€ de loyers annuels.</p> <p>Novembre : évolution de l'actionnariat 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).</p> <p>Charles Ruggieri, Président de Batipart, quitte ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions. Jean Laurent est coopté et nommé Président du Conseil de Surveillance.</p> <p>Partage de la Tour CB 21 : Foncière des Régions signe en novembre 2010 avec CNP Assurances un accord de cession de 25% de la Tour CB 21.</p> <p>Foncière des Régions signe au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2010 un nouveau financement pour la Tour CB 21 pour un montant de 270 M€ sur 7 ans à un coût annuel inférieur à 3,50%.</p> <p>Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi-totalité des BSA (Bon de Souscription d'Actions) en circulation depuis décembre 2009.</p> <p>Location de 23 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble Carré Suffren à AON, au ministère de l'Éducation Nationale et à l'Institut Français.</p>
2011	<p>Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée Générale de Foncière des Régions et le Conseil d'Administration qui s'en est suivi, d'une nouvelle gouvernance dont les principales caractéristiques sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• adoption du régime de société à Conseil d'Administration</li> <li>• dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général revenant respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann</li> <li>• renforcement du poids des administrateurs indépendants, qui représentent désormais 40% du Conseil d'Administration dont les 10 membres sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jean Laurent <sup>(1)</sup></li> <li>• ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe</li> <li>• Aterno représentée par Romolo Bardin</li> <li>• Jean-Luc Biamonti <sup>(1)</sup></li> <li>• GMF Vie représentée par Lionel Calvez</li> <li>• Bertrand de Feydeau <sup>(1)</sup></li> <li>• Leonardo Del Vecchio</li> <li>• Sergio Erede</li> <li>• Predica représentée par Jérôme Grivet</li> <li>• Pierre Vaquier <sup>(1)</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Poursuite du partenariat avec Suez Environnement <i>via</i> l'acquisition, au 1<sup>er</sup> trimestre, pour 43 M€, du siège de Degrémont à Rueil-Malmaison. Cet immeuble est loué à 100% pour 12 ans fermes.</p> <p>Montée au capital de Foncière Europe Logistique à hauteur de 82% <i>via</i> l'acquisition le 11 mai pour 47 M€ de 14,6% détenus par un fonds de Morgan Stanley.</p> <p>Émission en mai 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<sup>er</sup> janvier 2017. Cette émission a été réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 3,34%. L'objectif de cette émission d'obligations est de diversifier les sources de financement de Foncière des Régions et d'allonger la maturité de la dette.</p> <p>Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, les projets de développement « 32 Grenier » à Boulogne et « Galleria del Corso » à Milan et le siège d'Eiffage Construction à Vélizy ont été livrés et loués.</p>

<sup>(1)</sup> Administrateurs indépendants.

### 5.1.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE

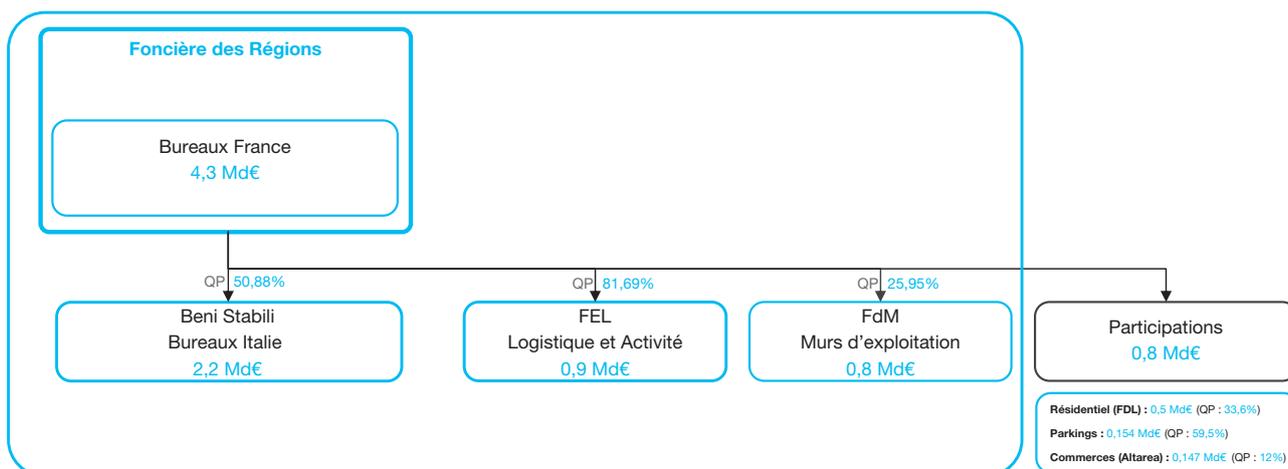
#### 5.1.2.1. Organigramme simplifié du groupe au 31 décembre 2011



#### 5.1.2.2. Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2011

Périmètre consolidé de 8,3 Md€ (en part du groupe)  
4 sociétés cotées

Participations 0,8 Md€  
2 sociétés cotées



## 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 procédé à la modification du mode d'administration et de direction de la société, et a adopté le régime de société anonyme à Conseil d'Administration.

#### 5.2.1.3. Siège social (article 4 des statuts)\_\_\_\_\_

Le siège social de la société est fixé 46 avenue Foch – 57000 Metz.

#### 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 00048.

#### 5.2.1.5. Marché de cotation des actions\_\_\_\_\_

Les actions Foncière des Régions (Code ISIN : FR0000064578) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

#### 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. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège social de la société : 46 avenue Foch – 57000 Metz (téléphone : 03.87.39.55.00).

Au siège de la Direction Administrative de la société : 30 avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01.58.97.50.00).

Sur le site Internet : [www.foncieresdesregions.fr](http://www.foncieresdesregions.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### 5.2.1.10. Exercice social (article 26 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

### 5.2.1.11. Répartition statutaire des bénéfices (article 27 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 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 à propos 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 entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

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.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

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 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 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 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 divisé 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 bénéficiaires 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 28.2 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 huitième alinéa de l'article 28.2 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 (articles 24 et 25 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'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'Administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le Secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un membre du Conseil d'Administration ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité 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 l'Assemblée 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.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen 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, les seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires applicables, 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 un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, est tenue d'informer celle-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article L. 233-7 I du Code de commerce et d'indiquer également le nombre de titres qu'elle détient donnant accès à terme au capital social, et 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.

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 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

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 troisième jour ouvré précédant la date de

toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, 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 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 des actionnaires, 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 troisième 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 actionnaires (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 de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

### 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.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les actionnaires ne sont pas engagés au-delà du montant nominal qu'ils possèdent.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées Générales de la société.

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'aug-

mentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

### 5.2.2.4. Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital 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 nécessaire à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

### 5.2.2.5. Titres et instruments financiers donnant accès au capital social.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'options de souscription d'actions exerçables au titre des différents plans de stock-options mis en place par la société post-réajustement s'élève à 383 279. Les informations sur les options consenties et/ou levées en 2011 figurent dans le rapport spécial du Conseil d'Administration présenté en partie 1 du document de référence établi en application de l'article L. 225-184 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2011, un total de 189 019 actions gratuites reste à livrer au titre des différents plans d'attributions gratuites d'actions mis en place par la société. Ces titres pourront être

livrés soit en utilisant des actions existantes soit en utilisant des actions nouvellement émises. Les informations sur les actions gratuites consenties et devenues disponibles durant l'exercice 2011 figurent dans le rapport spécial du Conseil d'Administration présenté en partie 1 du document de référence établi en application de l'article L. 225-197-4 al. 1 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE), émises dans le cadre de l'émission d'un emprunt obligataire de 550 M€, venant à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et non encore remboursées s'élève à 6 405 776. Une description sur les modalités de cet emprunt obligataire figure au point 5.2.4 relatif aux contrats importants.

Il n'existe aucun autre titre ou instrument financier donnant accès au capital de la société.

### 5.2.3. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

La répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est présentée dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

#### 5.2.3.1. Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2011

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, isolément ou conjointement ou de concert,

### 5.2.4. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats importants auxquels la société et/ou certaines de ses filiales sont parties sont présentés ci-dessous.

#### 5.2.4.1. Convention entre Foncière des Régions, ACM Vie, Predica, Pacifica et La Fédération Continentale

À l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Foncière des Murs SCA, Foncière des Régions, Predica, Pacifica, ACM Vie et La Fédération Continentale ont signé, le 29 novembre 2004, un pacte d'actionnaires, lequel prévoit notamment un droit de première offre dans le cas où une partie 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 les sièges au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs SCA au prorata de leurs participations au capital de la société.

#### 5.2.2.6. Autorisation d'augmentation du capital social

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la société accordées par les Assemblées Générales des actionnaires des 28 mai 2010, 31 janvier 2011, 6 mai 2011 et 5 septembre 2011 figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en page 78 du paragraphe 1.12.10.

#### 5.2.2.7. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en pages 72 et 73 du paragraphe 1.12.5.

5% ou plus du capital ou des droits de vote, sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en page 68 du paragraphe 1.12.2.

#### 5.2.3.2. Nombre approximatif d'actionnaires au 31 décembre 2011

Une enquête sur la connaissance de l'actionnariat de la société a été réalisée auprès d'Euroclear. Les résultats obtenus début janvier 2012 font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de quinze mille dont près de trois cent sont des institutions financières.

#### 5.2.4.2. 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.

#### 5.2.4.3. Contrat-cadre de partenariat entre Foncière des Régions, Predica, Heulin Frères, Xavier Heulin et Frédéric Heulin

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 Parkings 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 Messieurs Xavier Heulin et Frédéric Heulin ne sont plus parties au contrat.

#### 5.2.4.4. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements conclue entre Foncière des Régions, Predica, ACM Vie, La Fédération Continentale, 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 pour l'avenir 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.

#### 5.2.4.5. 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 trois immeubles à usage de bureaux, d'un centre de convention, d'un hôtel, d'un multiplex et de places de parking.

#### 5.2.4.6. Protocole d'accord entre Aéroports de Paris, Altarea et Foncière des Régions

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 m<sup>2</sup> 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.

#### 5.2.4.7. Pacte d'actionnaires entre Messieurs Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2 et JN Holding d'une part et Foncière des Régions d'autre part

Ce pacte a été conclu le 23 mai 2008 dans le cadre de la réorganisation de la structure de détention de la société Altarea. Il prévoit notamment un droit de préférence au profit de la société Altafinance 2, ou toute autre personne qu'elle se substituera, en cas de cession par Foncière des Régions d'un bloc d'actions représentant plus de 2% du capital de la société Altarea ou une valeur supérieure à 30 M€. Les autres clauses du pacte sont décrites page 327 du document de référence 2010.

#### 5.2.4.8. Pacte d'associés entre Foncière des Régions et CNP Assurances en présence d'Office CB 21 et BSG France

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, pour laquelle 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 ainsi que les titres de la société FDR4 pendant 4 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 FDR4 ou de la Tour CB 21 à l'issue de la période d'inaliénabilité.

#### 5.2.4.9. Émission d'un emprunt obligataire

La société a lancé le 16 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<sup>er</sup> 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 €. L'objectif de cette émission d'obligations est 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.

#### 5.2.4.10. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 du document de référence, pages 194 et suivantes.

### 5.2.5. POLITIQUE D'ASSURANCES

#### 5.2.5.1. 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 et à bénéficier de 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 consolidé en 2011 certaines actions menées auprès de ses principaux assureurs aux fins de maintenir sur une période ferme de plusieurs exercices, les taux de primes de ses actifs immobiliers.

#### 5.2.5.2. Description des niveaux de couverture

##### 5.2.5.2.1. 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 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.

##### 5.2.5.2.2. Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause du fait de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, 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 de celle-ci.

##### 5.2.5.2.3. 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 les honoraires d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de contextes de crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Foncière des Régions en cas d'activation de sa cellule de crise.

##### 5.2.5.2.4. 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 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 d'exploitation et frais de reconstitution des fichiers. 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. ADMINISTRATION ET DIRECTION

### 5.3.1. 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.

#### 5.3.1.1. Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et 18 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre années. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires 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 75 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 75 ans ou plus dans un délai de 3 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.

#### 5.3.1.2. Bureau du Conseil d'Administration (article 16 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 75 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 ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président.

Le Conseil d'Administration nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un Secrétaire qui peut être choisi soit parmi les administrateurs soit en dehors d'eux. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne celui des administrateurs présents qui présidera la séance.

#### 5.3.1.3. Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 14 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 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.

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.

#### 5.3.1.4. 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 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.

Le Directeur Général peut également, 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.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins 5 jours à l'avance. Ce délai de 5 jours peut être réduit dans le cas où le tiers des administrateurs ont manifesté leur 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 au moins de ses membres sont présents.

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.

### 5.3.1.5. 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.

### 5.3.1.6. 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, dont il 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.

### 5.3.1.7. Devoirs des membres du Conseil d'Administration – Déontologie (article 5 du Règlement Intérieur) \_\_\_\_\_

#### 5.3.1.7.1. 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.

#### 5.3.1.7.2. 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 règle interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil doivent détenir un minimum d'une action de la société.

#### 5.3.1.7.3. 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 liés, dans les 5 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.

#### 5.3.1.7.4. 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'intérêt 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 – tel que défini ci-après) relatives à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

#### 5.3.1.7.5. 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.

#### 5.3.1.7.6. 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. Elle 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 elle 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.

#### 5.3.1.8. Censeurs (article 22 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. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux censeurs.

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.

### 5.3.2. DIRECTION GÉNÉRALE

#### 5.3.2.1. Direction Générale de la société (article 19 des statuts)

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, 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.

#### 5.3.2.2. Directeur Général (article 20 des statuts)

En fonction du choix effectué par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, la Direction Générale est assurée soit par le Président, soit par

une personne physique, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général. Le Directeur Général est rééligible.

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.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à 67 ans. Le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé au cours duquel le Directeur Général a atteint l'âge de 67 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 et 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 d'actionnaires 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.

### 5.3.2.3. Directeurs Généraux Délégués (article 21 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec 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 67 ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prennent fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué atteint l'âge de 67 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.

## 5.3.3. 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.

## 5.3.4. CURRICULUM VITÆ ET MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les curriculum vitæ de l'ensemble des mandataires sociaux ainsi que les mandats et fonctions exercés par ces derniers au cours des cinq derniers exercices figurent dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

## 5.3.5. DÉCLARATIONS RELATIVES AUX INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 14.1 DE L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT CE N° 809/2004

Les administrateurs 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 encontre
- 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 ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires.

## 5.3.6. CONFLITS D'INTÉRÊTS – LIENS FAMILIAUX

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil d'Administration.

En l'état actuel, la société ne dispose pas d'information permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, dans son article 8, 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'investissements 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'Intérêt.

### 5.3.7. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À notre connaissance, il n'existe pas à ce jour, à l'exception du litige décrit dans le rapport de gestion page 109 du paragraphe 1.15.4, de 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.

## 5.4. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

### 5.4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Christophe Kullmann  
Directeur Général

### 5.4.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence incluant le rapport financier annuel 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 le rapport de gestion du Conseil d'Administration (partie 1) 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 :

- au titre de 2011, émis le 19 mars 2012 et figurant dans les paragraphes :
  - 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2011, qui contiennent des observations (en page 221)
  - 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2011 (en page 249)
  - 3.7 pour le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés (en page 251) et
  - 4.2 pour le rapport sur le rapport du Président sur le contrôle interne relatif à l'exercice 2011 (en page 283)
- au titre de 2010, émis le 29 mars 2011 et figurant dans les paragraphes suivants du document de référence 2010 :
  - 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2010, qui contiennent des observations (en page 232)
  - 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2010 (en page 261)
  - 3.7 pour le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés (en page 263) et
  - 4.2 pour le rapport sur le rapport du Président sur le contrôle interne relatif à l'exercice 2010 (en page 312).

### 5.4.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Sébastien Bonneton

Communication financière

Adresse : 30, avenue Kléber – 75016 Paris

Téléphone : +33 1 58 97 52 44

e-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

Site Internet : www.foncieredesregions.fr

#### 5.4.3.1. Calendrier prévisionnel des communications financières

Assemblée Générale : 25 avril 2012

Publication des résultats semestriels 2012 : 26 juillet 2012

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](http://www.foncieredesregions.fr), les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, un numéro vert dédié (0 805 400 810) ainsi que le rapport d'activité.

#### 5.4.3.2. Informations financières historiques

Les comptes annuels et consolidés (comprenant le bilan, comptes de résultat, le tableau de flux de trésorerie et annexes) ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sont présentés dans :

- le document de référence 2010 enregistré le 31 mars 2011 sous le n° D11-0208 pour l'exercice clos au 31 décembre 2010
- le document de référence 2009 enregistré le 16 avril 2010 sous le n° D10-0276 pour l'exercice clos au 31 décembre 2009
- le document de référence 2008 enregistré le 8 avril 2009 sous le n° D09-0214 pour l'exercice clos au 31 décembre 2008.

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 46, avenue Foch – 57000 Metz ainsi que sur son site ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## 5.5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)

### 5.5.1. COMMUNICATION AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF ET SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

#### 5.5.1.1. Sur le site Internet de l'AMF

13 mai 2011 – Prospectus visé à l'occasion de l'émission, sans droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité des actionnaires, et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« Euronext Paris ») d'un emprunt obligataire d'un montant nominal d'environ 480 M€, susceptible d'être porté à un montant nominal maximum d'environ 550 M€ en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension, représenté par des obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes Foncière des Régions.

13 mai 2011 – Actualisation du document de référence 2010

31 mars 2011 – Document de référence 2010

#### 5.5.1.2. Sur le site Internet de Foncière des Régions

**9 mars 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration février 2011

**23 février 2012 – Communiqué publié au titre de l'information annuelle :** Rapport financier annuel 2012

**14 février 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration janvier 2011

**9 janvier 2012 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière des Régions contracté avec la société Exane BNP Paribas

**6 janvier 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration décembre 2011

**4 janvier 2012 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 27 décembre 2011 au 28 décembre 2011

**27 décembre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 19 décembre 2011 au 23 décembre 2011

**19 décembre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 12 décembre 2011 au 16 décembre 2011

**12 décembre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 5 décembre 2011 au 9 décembre 2011

**9 décembre 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration novembre 2011

**5 décembre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 29 novembre 2011 au 2 décembre 2011

**1<sup>er</sup> décembre 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Foncière des Régions loue 6 000 m<sup>2</sup> à Chartis à Paris – La Défense

**28 novembre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 21 décembre 2011 au 25 novembre 2011

**23 novembre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 16 décembre 2011 au 18 novembre 2011

**22 novembre 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** *Investor Day* – Foncière des Régions

**10 novembre 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration octobre 2011

**9 novembre 2011 – Communiqué de mise à disposition de document :** Une activité locative soutenue au 3<sup>e</sup> trimestre malgré l'évolution de l'environnement

**24 octobre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 17 octobre 2011 au 21 octobre 2011

**17 octobre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 10 octobre 2011 au 14 octobre 2011

**10 octobre 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration septembre 2011

**10 octobre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 3 octobre 2011 au 7 octobre 2011

**5 octobre 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Foncière des Régions loue plus de 18 000 m<sup>2</sup> de bureaux en Île-de-France

**3 octobre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 26 septembre 2011 au 30 septembre 2011

**26 septembre 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 21 septembre 2011 au 23 septembre 2011

**13 septembre 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration août 2011

**6 septembre 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Compte rendu et résultats des votes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2011

**5 septembre 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Abandon de l'opération de rapprochement avec Foncière Paris France

**29 août 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration juillet 2011

**13 août 2011 – Communiqué publié au titre de l'information semestrielle :** Rapport financier semestriel 2011

**12 août 2011 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale :** Avis de réunion valant avis de convocation

**29 juillet 2011 – Rachat d'actions et contrat de liquidité :** Bilan semestriel du contrat de liquidité S1 2011

**27 juillet 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Foncière des Régions – Projet de rapprochement avec Foncière Paris France

**27 juillet 2011 – Communiqué publié au titre de l'information semestrielle :** S1 2011 – Un premier semestre très actif

**4 juillet 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration juin 2011

**16 juin 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration mai 2011

**30 mai 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 6 mai 2011

**19 mai 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Succès de l'émission par Foncière des Régions d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) – Fixation des conditions définitives

**18 mai 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Exercice en totalité de la clause d'extension portant le montant de l'émission par Foncière des Régions d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) à environ 550 M€

**16 mai 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Foncière des Régions – Communiqué de presse ORNANE

**13 mai 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Communiqué de presse

**12 mai 2011 – Communiqué publié au titre de l'information trimestrielle :** Foncière des Régions : un 1<sup>er</sup> trimestre 2011 dynamique

**9 mai 2011 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale :** Résultat des votes – Assemblée Générale du 6 mai 2011

**6 mai 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration avril 2011

**8 avril 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration mars 2011

**1<sup>er</sup> avril 2011 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale :** Modalités de mise à disposition du document de référence 2010 de Foncière des Régions

**1<sup>er</sup> avril 2011 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale :** Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011

**4 mars 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration février 2011

**22 février 2011 – Communiqué publié au titre de l'information annuelle :** Rapport financier annuel – Foncière des Régions : Des fondamentaux renforcés et des projets de développement pour aborder 2011

**4 février 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Publication des éléments liés à l'indemnité à verser, en cas de cessation de ses fonctions, à Monsieur Christophe Kullmann, Directeur Général, conformément aux dispositions des articles L. 225-42-1 et R. 225-34-1 du Code de commerce

**2 février 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres :** Mise à jour du descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 28 mai 2010

**1<sup>er</sup> février 2011 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale :** Foncière des Régions : compte rendu et résultats des votes de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires réunie le 31 janvier 2011

**31 janvier 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** L'Assemblée Générale de Foncière des Régions adopte la nouvelle gouvernance annoncée le 15 novembre 2010

**11 janvier 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente :** Foncière des Régions : succès locatifs pour Carré Suffren

**10 janvier 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Déclaration décembre 2010

**10 janvier 2011 – Rachat d'actions et contrat de liquidité :** Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2010

**10 janvier 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital :** Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi-totalité des BSA en circulation

## 5.5.2. PUBLICATION AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES ET OBLIGATOIRES)

**19 mars 2012 – Bulletin n° 34 – Convocations :** Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012

**19 août 2011 – Bulletin n° 99 – Convocations :** Avis de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2011

**29 juillet 2011 – Bulletin n° 90 – Convocations :** Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2011

**3 juin 2011 – Bulletin n° 66 – Avis divers (Avis aux titulaires d'options de souscription d'actions) :** Ajustement du prix et du nombre d'options de souscription d'actions

**16 mai 2011 – Bulletin n° 58 – Publication périodique :** Comptes annuels approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011

**20 avril 2011 – Bulletin n° 47 – Convocations :** Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011

**4 avril 2011 – Bulletin n° 40 – Autres opérations :** Avis de projet de fusion avec la société Akama, Avis de projet de fusion avec la société SNC Caudron, Avis de projet de fusion avec la société SNC Cortone

**1<sup>er</sup> avril 2011 – Bulletin n° 39 – Convocations :** Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2011

**14 janvier 2011 – Bulletin n° 6 – Convocations :** Avis de convocation pour l'Assemblée Générale Mixte du 31 janvier 2011



# TABLES 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
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>		
1.1.	Personnes responsables des informations	5.4.1	300
1.2.	Déclarations des personnes responsables	5.4.2	300
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1.	Noms et adresses	4.3	284
2.2.	Démissions / non renouvellements	N/A	
2.3.	Rémunérations	3.2.6.6	207
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>		
3.1.	Présentation des informations financières historiques sélectionnées	1.7.1 ; 1.8 ; 3.1 ; 3.2	42 ; 51 ; 170 ; 176
3.2.	Périodes intermédiaires	N/A	
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque</b>		
4.1.	Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Foncière des Régions	1.11.1	63
4.2.	Risques financiers	1.11.2 et 3.2.2	65 ; 182
4.3.	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	1.11.3	66
4.4.	Risques liés aux réglementations spécifiques	1.11.4	66
4.5.	Risques environnementaux	1.11.5	67
4.6.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	1.11.6	67
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1.	Histoire et évolution de la société	5.1.1	286
5.1.1.	Raison et nom de la Société	5.2.1.1	289
5.1.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la Société	5.2.1.4	289
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la Société	5.2.1.7	289
5.1.4.	Siège social et forme juridique de la Société	5.2.1.2 et 5.2.1.3	289
5.1.5.	Développements de l'activité de la Société	1.3 et 3.2.3	7 ; 185
5.2.	Investissements	1.5	9
5.2.1.	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.5.5	14
5.2.2.	Principaux investissements en cours	1.5.6	15
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
6.1.	Principales activités	1.5	9
6.1.1.	Opérations effectuées par la Société durant l'exercice	1.3	7
6.1.2.	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	1.5.5	14
6.2.	Principaux Marchés	1.6	18
6.3.	Evènements exceptionnels	1.15.4 et 5.3.7	109 ; 300
6.4.	Dépendance	N/A	
6.5.	Position concurrentielle	N/A	
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>		
7.1.	Description du Groupe	1.15.1 et 5.1.2	106 ; 288
7.2.	Liste des filiales importantes	1.15.2 et 3.2.8.4	107 ; 213

	<b>Nature de l'information</b>	<b>Parties concernées</b>	<b>Pages</b>
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières</b>		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	3.2.4.1.4 et 3.2.4.1.5	188
8.2.	Questions environnementales	2	115
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1.	Situation financière	1.7	42
9.2.	Résultat d'exploitation	1.7.1.3 et 3.2.5	43 ; 198
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	3.1.4 et 3.5.3.4	174 ; 236
10.2.	Flux de trésorerie	3.1.5	175
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	1.10 et 3.2.4.12	59 ; 194
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	3.2.4.12	194
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	1.7.2.5	50
<b>12.</b>	<b>Information sur les tendances</b>		
12.1.	Principales tendances	1.6	18
12.2.	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	1.3 et 3.2.3	7 ; 185
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	1.2	5
<b>14.</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		
14.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	1.14.2 et 4.1.1	90 ; 266
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.3.6	299
<b>15.</b>	<b>Rémunération et avantages</b>		
15.1.	Rémunération et avantages versés	1.14.1	82
15.2.	Montants provisionnés	N/A	
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1.	Date d'expiration du mandat	4.1.1.1.2 et 4.1.1.3	267 ; 275
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	5.2.4	293
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.1.1.2.1 et 4.1.1.2.2	271 ; 272
16.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1	266
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>		
17.1.	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.8.3	158
17.2.	Participations et stock options	1.12.6 ; 1.12.8 ; 2.5.3	73 ; 74 ; 139
17.3.	Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A	
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>		
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	1.12.2	68
18.2.	Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	N/A	
18.3.	Contrôle	1.12.2	68
18.4.	Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A	
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>	N/A	

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1. Informations financières historiques	3.1	170
20.2. Informations financières pro forma	1.7 et 3.1	42 ; 170
20.3. États financiers	3.1	170
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	3.1	170
20.5. Date des dernières informations financières	3.1	170
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7. Politique de distribution des dividendes	1.13	79
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A	
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1. Capital social	1.12 et 5.2.2	67 ; 292
21.2. Actes constitutifs et statuts	5.2	289
<b>22. Contrats importants</b>	5.2.4	293
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	1.9.5	57
<b>24. Documents accessibles au public</b>	5.5	301
<b>25. Informations sur les participations</b>	1.15.2 ; 3.2.8.4 ; 5.1.2	107 ; 213 ; 288

## TABLE DE RAPPROCHEMENT AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL <sup>(1)</sup>

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 - Comptes annuels	3.4 ; 3.5	223 ; 227
2 - Comptes consolidés	3.1 ; 3.2	170 ; 176
3 - Rapport de gestion	1	2
4 - Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	5.4.2	300
5 - Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels et les comptes consolidés	3.3 ; 3.6	221 ; 249
6 - Honoraires des Commissaires aux Comptes	3.2.6.6	207
7 - Rapport du président du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	4.1	266
8 - Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-35 de code de commerce sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Foncière des Régions	4.2	283

<sup>(1)</sup> Conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.



---

# REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2011

1.	ÉVOLUTION DES LOYERS NETS (PART DU GROUPE)	310	4.	ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT	312
2.	ACTIFS DE PLACEMENT – DONNÉES LOCATIVES	310	5.	INFORMATIONS SUR LES BAUX	313
3.	ACTIFS DE PLACEMENT – VALEUR DU PATRIMOINE	311	6.	TABLE DE CORRESPONDANCE DES INDICATEURS EPRA	313

## 1. ÉVOLUTION DES LOYERS NETS (PART DU GROUPE)

(En millions d'euros)	31/12/2010	Acquisitions	Cessions	Actifs en Développement	Variations taux de détention	Effets des indexations	31/12/2011
Bureaux France	270	6	- 23		- 2	9	261
Bureaux Italie	120	6	- 3		- 20	1	103
<b>Total Bureaux</b>	<b>390</b>	<b>12</b>	<b>- 25</b>	<b>0</b>	<b>- 22</b>	<b>9</b>	<b>364</b>
Murs d'exploitation	51	1	- 2		1	1	52
Logistique et Locaux d'activité	53		0		7	- 1	60
<b>TOTAL</b>	<b>494</b>	<b>13</b>	<b>- 28</b>	<b>0</b>	<b>- 14</b>	<b>10</b>	<b>476</b>

### Réconciliation avec les États financiers

	31/12/2011
Total du tableau d'évolution des loyers nets (PdG)	476
Ajustements	0
<b>TOTAL DES LOYERS (ÉTATS FINANCIERS P.45)</b>	<b>476</b>

## 2. ACTIFS DE PLACEMENT – DONNÉES LOCATIVES

(En millions d'euros)	Données en Part du Groupe			Total en m <sup>2</sup>	%
	Loyers bruts	Loyers nets	Loyers annualisés	Superficie à louer	Taux d'occupation en fin de période
Bureaux France	271	261	289	1 954 039	96,0%
Bureaux Italie	112	103	113	2 055 997	96,1%
<b>Total Bureaux</b>	<b>383</b>	<b>364</b>	<b>402</b>	<b>4 010 036</b>	<b>96,0%</b>
Murs d'exploitation	52	52	48	1 405 189	100,0%
Logistique et Locaux d'activité	65	60	71	1 776 123	91,4%
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>476</b>	<b>521</b>	<b>7 191 348</b>	<b>95,8%</b>

## Réconciliation avec les États financiers

	Loyers bruts	Loyers nets
<b>Total des données locatives au 31/12/2011 (PdG)</b>	<b>500</b>	<b>476</b>
Revenus des actifs en rénovation	0	0
Autres ajustements	0	0
<b>LOYERS DU COMPTE DE RÉSULTAT (ÉTATS FINANCIERS P.9/P45)</b>	<b>500</b>	<b>476</b>

## 3. ACTIFS DE PLACEMENT – VALEUR DU PATRIMOINE

<i>(En millions d'euros)</i>	Données en Part du Groupe		
	Valeur de Marché	Variation de juste valeur de l'exercice	EPRA NIY <sup>(1)</sup>
Bureaux France	4 292	97	6,7%
Bureaux Italie	2 212	- 38	5,7%
<b>Total Bureaux</b>	<b>6 504</b>	<b>59</b>	<b>6,4%</b>
Murs d'exploitation	765	21	6,3%
Logistique et Locaux d'activité	937	- 13	7,6%
<b>TOTAL</b>	<b>8 206</b>	<b>67</b>	<b>6,5%</b>

<sup>(1)</sup> EPRA Net initial yield (Loyers Nets Annualisés/Valeur de Marché).

	31/12/2011
<b>Total Valeur du patrimoine en PdG (Valeur de marché)</b>	<b>8 206</b>
Valeur des actifs en cours de rénovation	0
Autres ajustements	268
<b>ACTIFS DE PLACEMENT (ÉTATS FINANCIERS P.47)</b>	<b>8 474</b>

## 4. ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT

(En millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2011	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total prévisionnel	% avancement	% de détention en Part du Groupe	Date d'achèvement prévisionnel	Superficie à louer (en m <sup>2</sup> ) à 100%	% loué	Taux de rentabilité attendu à l'achèvement
Milan, Ripamonti area	42	1,7	133	< 10%	34,70%		69 466	-	≈ 7%
Milan, Galleria del Corso (en service)	0	0,8		100%	-	achevé	5 750	100%	≈ 7%
Milan, Complesso Garibaldi	57	2,9	84	72%	50,90%	-	23 194	-	≈ 7%
Milan, Schievano area	13	0,7	44	< 10%	50,90%		23 737	-	≈ 7%
Milan, San Nicolao	43	1,4	51	< 10%	50,90%		9 426	-	≈ 7%
<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>156</b>	<b>7,4</b>	<b>313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125 823</b>	<b>-</b>	
Louis Guerin, Villeurbanne	20	0,5	33	52%	100%	T1 – 2013	12 500	0%	> 7%
Fontenay Pérópolis	27	0,5	33	62%	100%	T3 – 2012	8 600	100%	> 7%
Eiffage Clichy	13	0,2	23	55%	100%	T2 – 2013	4 600	100%	> 7%
Amphithéâtre Metz	8	0,1	12	69%		T3 – 2012	5 300	50%	> 7%
Eiffage Vélizy (mis en service)	0	0,9	44	100%	100%	achevé	9 818	100%	
Véolia Montpellier <sup>(1)</sup>	10	0,2	11	88%	100%	T2 – 2012	3 100	100%	> 7%
<b>Total Bureaux France</b>	<b>77</b>	<b>3,8</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 918</b>	<b>-</b>	<b>&gt; 7%</b>
Garonor France III	6		19	31%	82%	T4 – 2012	27 310	100%	> 7%
<b>Total Logistique</b>	<b>6</b>		<b>19</b>	<b>31%</b>	<b>82%</b>	<b>T4 – 2012</b>	<b>27 310</b>	<b>-</b>	<b>&gt; 7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>239</b>	<b>11,2</b>	<b>487</b>				<b>197 051</b>		<b>&gt; 7%</b>

<sup>(1)</sup> Dont 5 M€ de valeur initiale de l'extension.

	31/12/2011
<b>Total juste valeur des actifs en développement</b>	<b>239</b>
Actifs en rénovation	0
Autres ajustements	0
<b>ACTIFS DE PLACEMENT (ÉTATS FINANCIERS P.47)</b>	<b>239</b>

Les projets portés par les sociétés Mises en Équivalence ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

## 5. INFORMATIONS SUR LES BAUX

(En millions d'euros)	Durée des baux jusqu'à la prochaine révision	Durée moyenne des baux jusqu'à expiration	Loyers annualisés des baux révisés en N + 1	Échéances des baux – Loyers annualisés des baux expirant en					Total (en millions d'euros)
				N + 1	N + 2	N + 3 à 5	Au-delà	Total %	
	Échéance	Expiration							
Bureaux France	< 1 an	5,7	100%	9%	8%	30%	53%	100%	288,8
Bureaux Italie	< 1 an	7,8	100%	3%	6%	11%	79%	100%	112,9
<b>Total Bureaux</b>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>6,3</b>	<b>100%</b>						<b>401,7</b>
Murs d'exploitation	< 1 an	8	100%	0%	0%	1%	99%	100%	48,2
Logistique et Locaux d'activités	< 1 an	2,2	100%	31%	17%	48%	4%	100%	71,1
<b>TOTAL</b>	<b>&lt; 1 AN</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>						<b>521,0</b>

## 6. TABLE DE CORRESPONDANCE DES INDICATEURS EPRA

Information EPRA	Index	Page
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.10.4	62
EPRA Earnings	1.8	51-52
EPRA NAV	1.8	51-52
EPRA NNNNAV	1.8	51-52
EPRA Income Statement	1.7.1.3	43
EPRA Recurring Net Income	1.7.1.3.9	45
Sustainability Performance Measures	2	115



# GLOSSAIRE

## 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...).

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

## Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

## Vacance

Les vacances indiquées correspondent à des vacances financières spot fin de période concernant les actifs en exploitation retraités des actifs libres sous promesse et se calculent selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Surface totale vacante} \times \text{VLM}}{\text{Loyers annualisés bruts} + \text{Surface totale vacante} \times \text{VLM}}$$

## Rendements

- **Les rendements du patrimoine** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- **Les rendements des actifs cédés ou acquis** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition ou de cessions HD}}$$

## Projet de développement

### Projets engagés

Il s'agit de projets pour lesquels des travaux ont été initiés et non encore achevés à la date de clôture. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.

### Projets maîtrisés

Il s'agit de projets susceptibles d'être engagés. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

## Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé hors portage financier. Il comprend les coûts du foncier (à la valeur d'expertise avant travaux) et les coûts des travaux.

## Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur est calculé sur la base du patrimoine en exploitation en fin de période, retraité des acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...

## Loan To Value

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 7 « Ressources financières ».

## 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.

## Définition des acronymes et abréviations utilisés

- **PdG** : Part du Groupe
- **PC** : Périmètre Constant
- **HD** : Hors Droits
- **Var.** : Variation
- **Rdt** : Rendement
- **IDF** : Île-de-France
- **GMR** : Grandes Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse
- **QCA** : Quartier Central des Affaires
- **PACA** : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- **VLM** : Valeur Locative de Marché.



Imprimé sur papiers issus des forêts durablement gérées.

Conception et réalisation : 

# Foncière des Régions

30, avenue Kléber - 75208 Paris Cedex 16

Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Fax : +33 (0)8 21 20 23 75

46, avenue Foch - 57000 Metz

Tél. : +33 (0)3 87 39 55 00

Fax : +33 (0)8 21 20 01 57

[www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)